



Ce document est sous licence  
CREATIVE COMMON BY SA 2.0  
**Il peut être librement  
réutilisé, transformé**  
à condition de citer le document  
source et d'utiliser, pour les  
productions dérivées, cette  
même licence libre  
Plus d'info →  
<http://logo.bimby.fr>

# Les outils de droit privé au service de divisions parcellaires créatrices de valeur, équitables et responsables

In Vivo



# Les outils de droit privé au service de divisions parcellaires créatrices de valeur, équitables et responsables

Vous divisez un  
terrain ?

Vous achetez un  
terrain issu d'une  
division parcellaire ?

Vous êtes maire, élu, en charge de  
l'urbanisme d'une commune ?

*« L'improvisation ne s'improvise pas. D'où le travail préalable de l'improvisateur ! L'intérêt de l'improvisation n'est nullement une plus grande liberté du musicien par rapport aux contraintes. Etre libre ce n'est pas évoluer sans contraintes, mais évoluer en se considérant responsable des contraintes qu'on a choisies ».*

*Brad Mehldau, pianiste de jazz.*



In Vivo





# Les outils de droit privé au service de divisions parcellaires intelligentes

**Vous divisez un terrain ?**

**Vous achetez un terrain issu d'une division parcellaire ?**

**Vous êtes maire, élu, en charge de l'urbanisme d'une commune ?**

*Vous souhaitez savoir ...*

- ✓ Comment lui donner de la valeur ?
- ✓ Ne pas dévaloriser mon bien ?
- ✓ Préserver mon cadre de vie ?

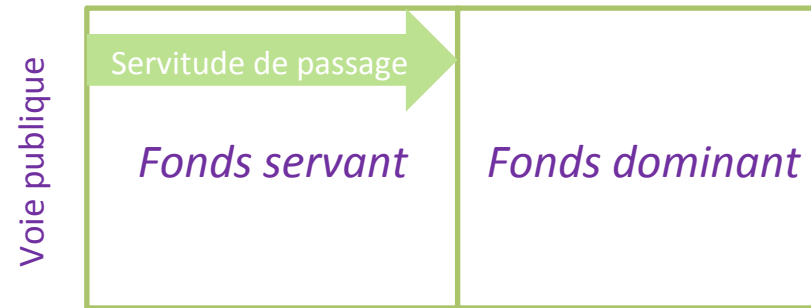
- ✓ Quelles sont les servitudes qui peuvent contraindre sa constructibilité ?
- ✓ Comment bien négocier le prix d'achat ?
- ✓ Garantir la pérennité de mon cadre de vie ?

- ✓ Quels sont les outils de droit privé mobilisables par les habitants dans leurs projets de divisions parcellaires ?
- ✓ Comment déterminer les limites que doit se fixer le PLU dans l'établissement des règles de voisinage ?
- ✓ Quels conseils puis-je délivrer à mes habitants afin qu'ils complètent, par des outils de droit privé, les prescriptions que j'aurais fixées dans mon PLU



# Qu'est-ce qu'une servitude ?

Les notions importantes



Exemple de la servitude de passage

→ Il existe aussi des servitudes de :

- Hauteur
- Vue,
- Stationnement,
- Tour d'échelle, etc.

Une servitude est une charge (appelée aussi « service foncier ») qui s'impose à un terrain, dit « **fonds servant** » pour le profit d'un terrain bénéficiaire, dit « **fonds dominant** »

→ Il y a celles instituées pour l'utilité publique et celles établies pour l'utilité des particuliers.

→ Une servitude est liée à un bien et non à une personne.

→ La servitude est en principe perpétuelle, mais s'éteint au bout de 30 ans de non-utilisation ou en cas de fusion des deux fonds en une seule unité foncière.

# Servitudes et projet de division parcellaire

Les servitudes à toutes les étapes du projet

## Souhait

Un propriétaire souhaite diviser son terrain afin d'en vendre une partie à un autre particulier qui y fera bâtir sa maison

## Projet

Il conçoit avec les personnes conseil de son choix un projet de division parcellaire, lequel implique la création d'un certain nombre de servitudes afin de :

- > Créer des droits à bâtir suffisants sur le terrain à bâtir
- > Protéger le cadre de vie de la maison initiale

## Négociation

Protéger le cadre de vie des parcelles issues de la division

L'initiateur de la division met son terrain en vente et rencontre des acheteurs potentiels avec lesquels il négocie

Plus le terrain créé bénéficie d'un droit à bâtir important et confortable, plus il acquiert de valeur

Plus le terrain à bâtir créé supporte de servitudes protégeant les intérêts de la maison initiale :  
→ Plus la maison actuelle conserve sa valeur  
→ Plus l'acheteur sera fondé à négocier le prix à la baisse

Le vendeur peut adopter la stratégie consistant à ne pas baisser le prix initial, en proposant plutôt des servitudes réciproques qui protégeront le cadre de vie du terrain à bâtir créé

Plus la division est bien faite et protège les lots créés, plus ceux-ci prennent de la valeur, ce qui est dans l'intérêt de toutes les parties

Gagner des droits à bâtir pour les parcelles issues de la division

## Compromis

Accord et signature du compromis de vente

Des idées de servitudes sont à l'étude

Les servitudes sont des éléments de la négociation

Les servitudes sont rédigées et annexées au compromis de vente



# Les servitudes utiles en cas de division parcellaire

*Parcelle  
initiale*

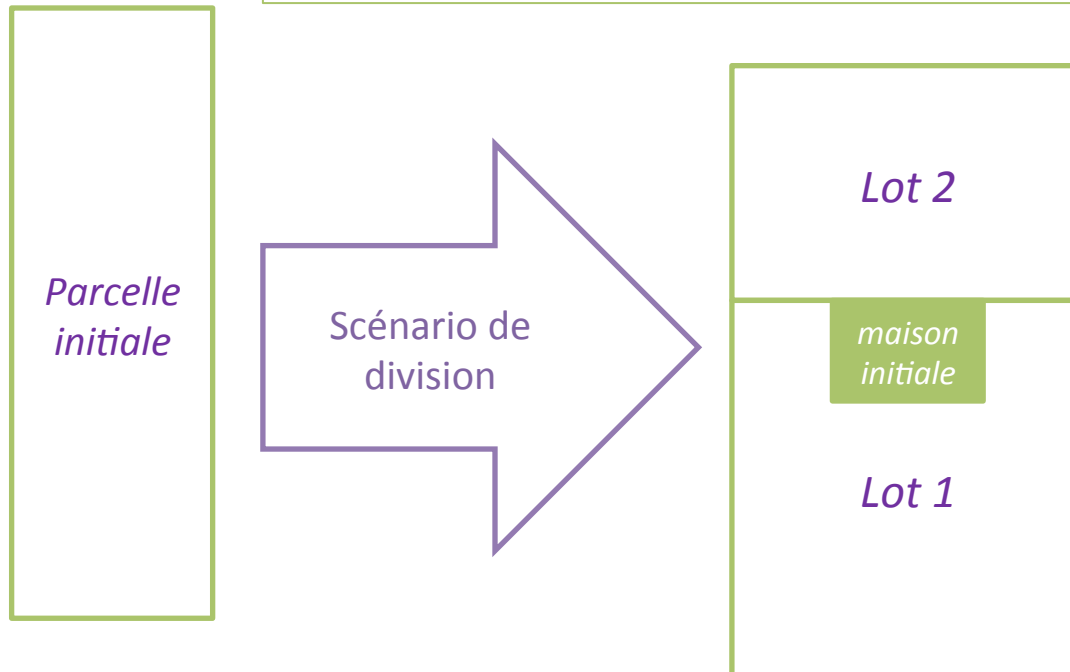
**1/ Quelles sont les servitudes créées  
automatiquement par une division  
parcellaire ?**

**2/ Quelles sont les servitudes qui peuvent  
être créées de façon facultative afin de  
protéger au mieux les intérêts réciproques  
des lots créés ?**

# Les servitudes utiles en cas de division parcellaire

## 1/ Quelles sont les servitudes créées automatiquement par une division parcellaire ?

Celles qui sont créées de fait par la configuration de la division, que l'on appelle « **servitudes par destination du père de famille** »



2/ Quelles sont les servitudes qui peuvent être créées de façon facultative afin de protéger au mieux les intérêts réciproques des lots créés ?

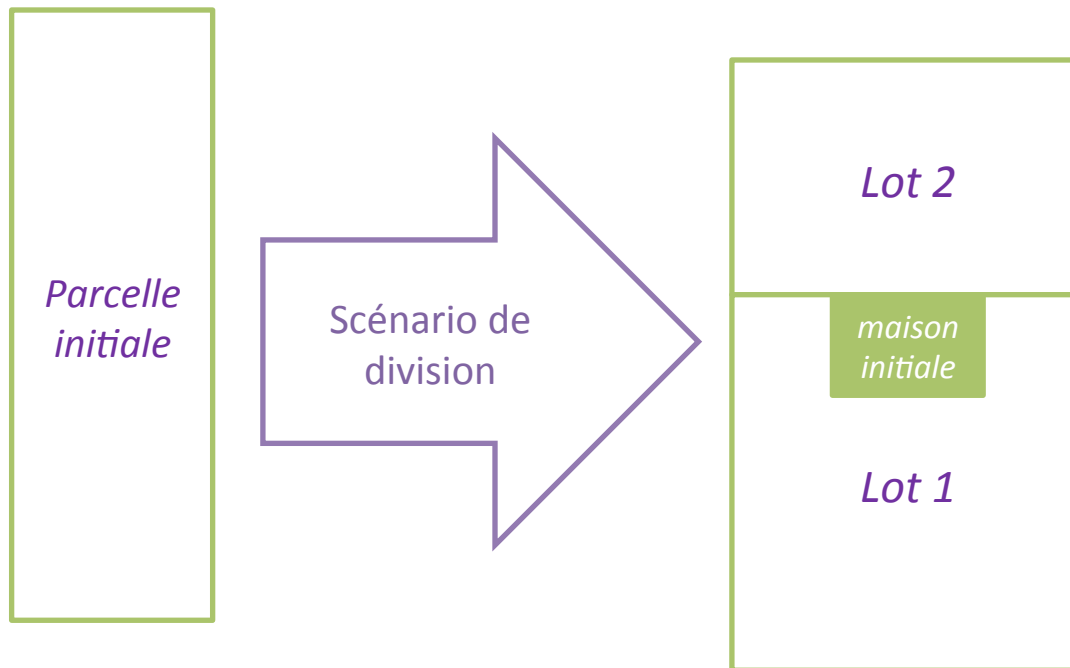
### Exemples de servitudes par destination du père de famille

- ✓ Servitude de vue lorsqu'une division longe une façade déjà ouverte de la maison existante
- ✓ Servitude de débord de toit en cas de division longeant un mur avec débord de toit

# Les servitudes utiles en cas de division parcellaire

## 1/ Quelles sont les servitudes créées automatiquement par une division parcellaire ?

*Celles qui sont créées de fait par la configuration de la division, que l'on appelle « servitudes par destination du père de famille »*



### Exemples de servitudes par destination du père de famille

- ✓ Servitude de vue lorsqu'une division longe une façade déjà ouverte de la maison existante
- ✓ Servitude de débord de toit en cas de division longeant un mur avec débord de toit

## 2/ Quelles sont les servitudes qui peuvent être créées de façon facultative afin de protéger au mieux les intérêts réciproques des lots créés ?

*Celles qui sont établies par accord amiable / négocié entre les parties et annexées à l'acte de vente par le notaire, que l'on appelle « servitudes conventionnelles »*

### Exemples de servitudes au bénéfice du lot 1, contraignant le lot 2 :

- ✓ Servitude de hauteur pour se protéger des effets d'ombre
- ✓ Servitude de vue pour se protéger des vis-à-vis
  - ✓ Servitude de non abatage d'arbres...

### Exemples de servitudes au bénéfice du lot 2, contraignant le lot 1 :

- ✓ Servitude de passage, réseaux, stationnement...
- ✓ Servitude de tour d'échelle en cas de construction en limite de propriété
- ✓ Servitudes pour se protéger des conséquences d'éventuelles nouvelles divisions du lot 1 : hauteur, prospect, vue, non abatage d'arbres... etc.

# Les servitudes utiles en cas de division parcellaire

parmi les différentes formes de servitudes

## Servitudes de droit privé

### modes d'acquisition

#### par destination du père de famille

*(concerne les servitudes continues et apparentes)*

#### S'impose de par la configuration de la division

Lors d'une donation, d'une vente ou d'une succession, un terrain peut être scindé en deux, et une servitude peut en naître et s'imposer de façon incontestable de par la configuration de la division

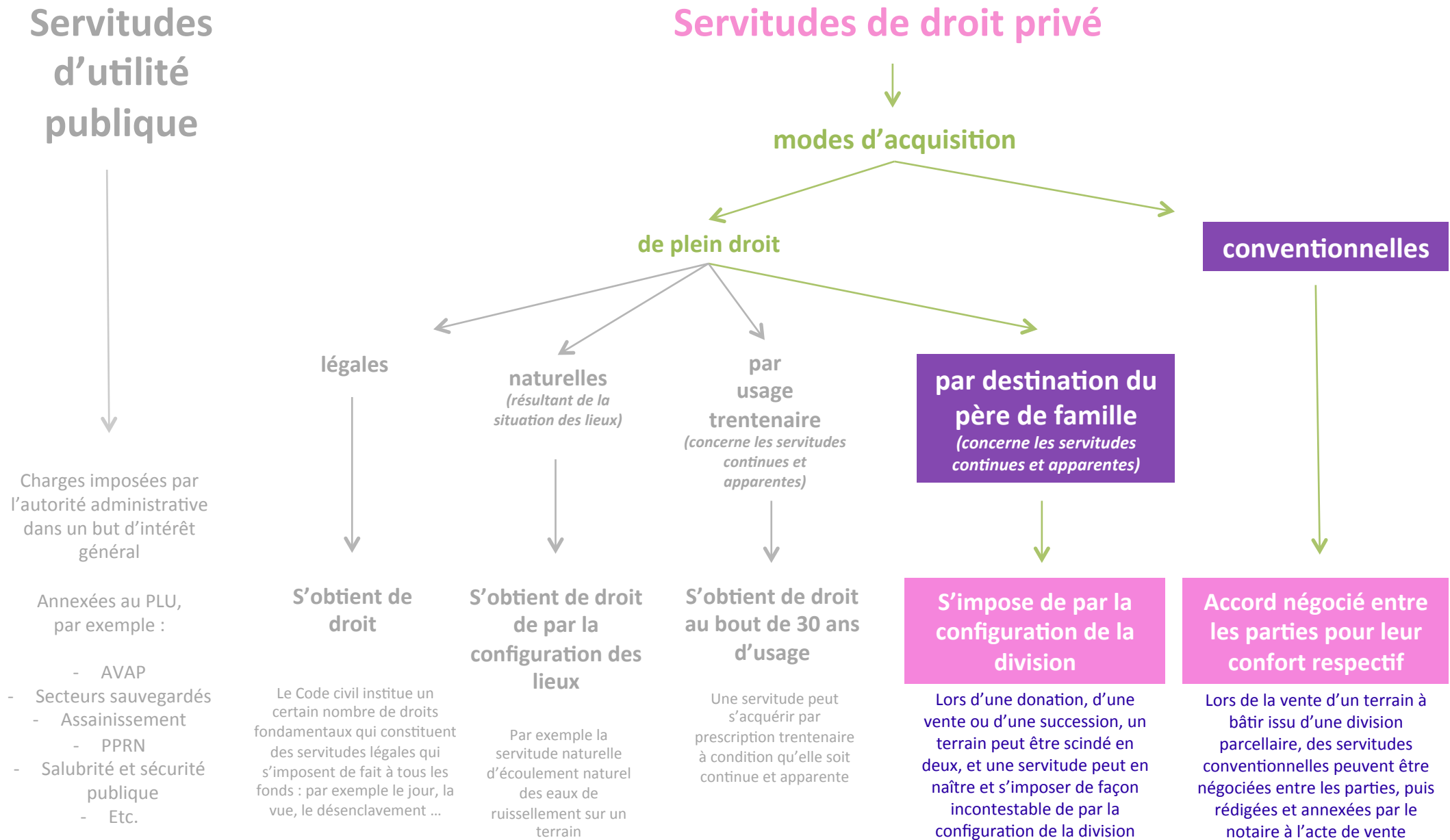
#### conventionnelles

#### Accord négocié entre les parties pour leur confort respectif

Lors de la vente d'un terrain à bâtir issu d'une division parcellaire, des servitudes conventionnelles peuvent être négociées entre les parties, puis rédigées et annexées par le notaire à l'acte de vente

# Les servitudes utiles en cas de division parcellaire

parmi les différentes formes de servitudes



# Comment s'acquièrent les servitudes de droit privé ?

Certaines servitudes ne nécessitent pas d'accord entre les parties

Par  
prescription  
trentenaire\*

Par  
destination  
du père de  
famille\*

Par  
convention

Uniquement par convention

- ✓ Vue
- ✓ Débord de Toit
- ✓ Ecoulement des eaux
  - ✓ Jour
  - ✓ Plantations

\* Seules les servitudes « continues » et « apparentes » peuvent être acquises par prescription trentenaire et par destination du père de famille.

- ✓ *Non aedificandi* (ne pas construire)
- ✓ *Non altius tollendi* (ne pas bâtir au dessus d'une hauteur déterminée)
  - ✓ Cour commune
  - ✓ Réseaux
  - ✓ Passage
  - ✓ Stationnement
- ✓ Recul des plantations
- ✓ Tour d'échelle

# L'évolution de la servitude de droit privé dans le temps

Demain ne meurt jamais

## *Comment se crée une servitude ?*

### Par destination du père de famille

La servitude est créée de fait au moment de la division et de la vente, donation ou succession d'un des lots. Il est recommandé de la formaliser chez le notaire et de l'annexer à l'acte de vente.

### Par convention

Pour créer une servitude ou la modifier, il faut l'unanimité. Autrement dit, une servitude n'est créée qu'avec l'accord des parties.

## *Comment se défait une servitude ?*

### Par destination du père de famille

La fusion des deux fonds entraîne l'extinction des servitudes: article 705 du Code civil.

### Par convention

- Pour défaire une servitude, il faut également l'unanimité. Autrement dit, une servitude ne peut être défaite qu'avec l'accord des parties.
- Une fusion des deux fonds entraîne l'extinction des servitudes: article 705 du code civil.
- Une servitude s'éteint également lorsqu'il devient impossible de l'utiliser, ou dans le cas où la servitude n'a pas été utilisée pendant 30 ans.

## *Les deux lots issus de la division d'un fonds dominant acquièrent-ils les mêmes droits que la parcelle mère ?*

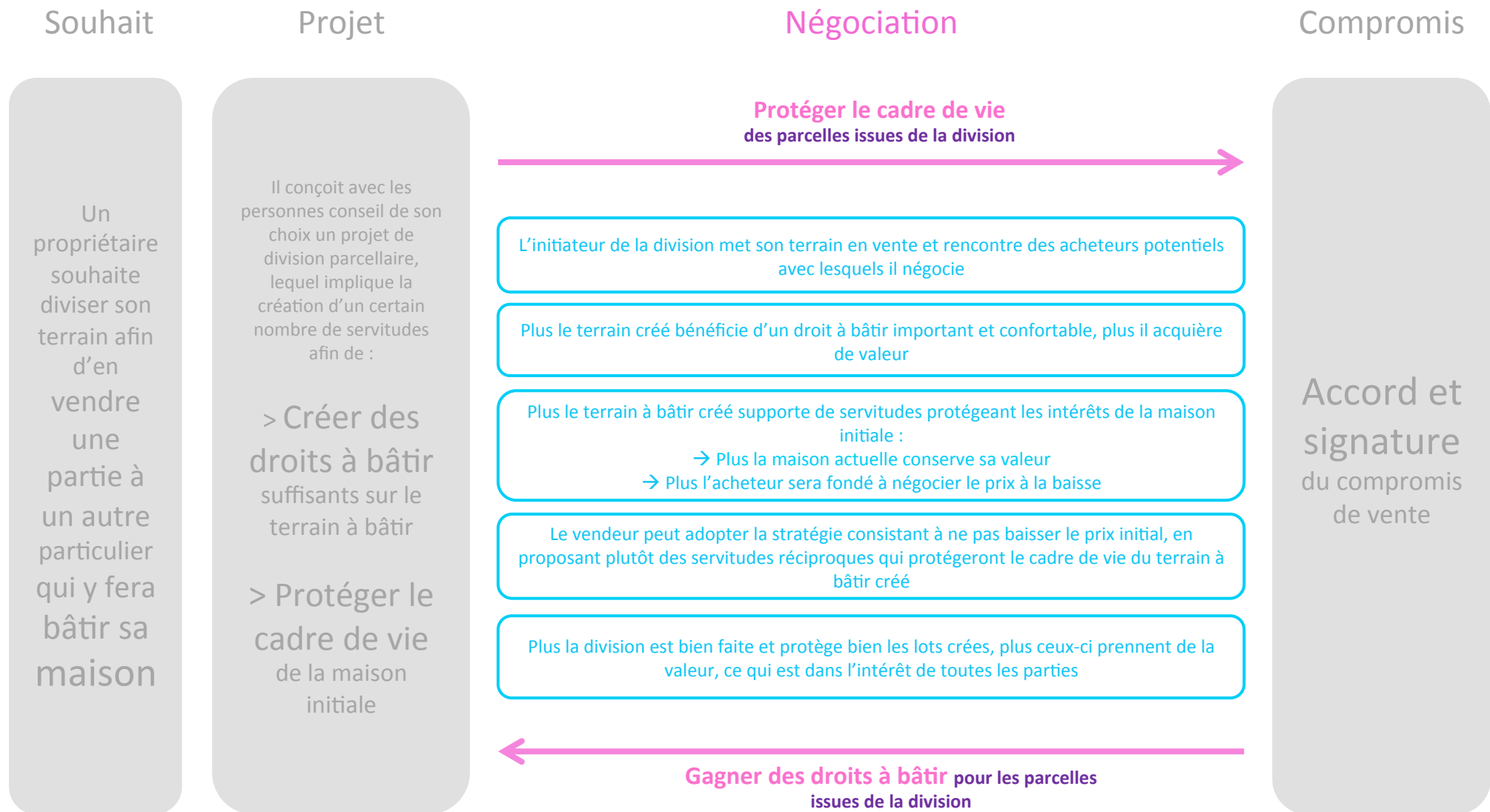
### Par destination du père de famille

Oui

### Par convention

Si rien n'est précisé en sens contraire dans l'écriture de la servitude, alors les 2 lots issus de la division du fonds dominant acquièrent les mêmes droits sur le fonds servant, par exemple le droit de passage.

# Les servitudes de droit privé comme outil pour étendre ou restreindre les droits à bâtir d'une parcelle



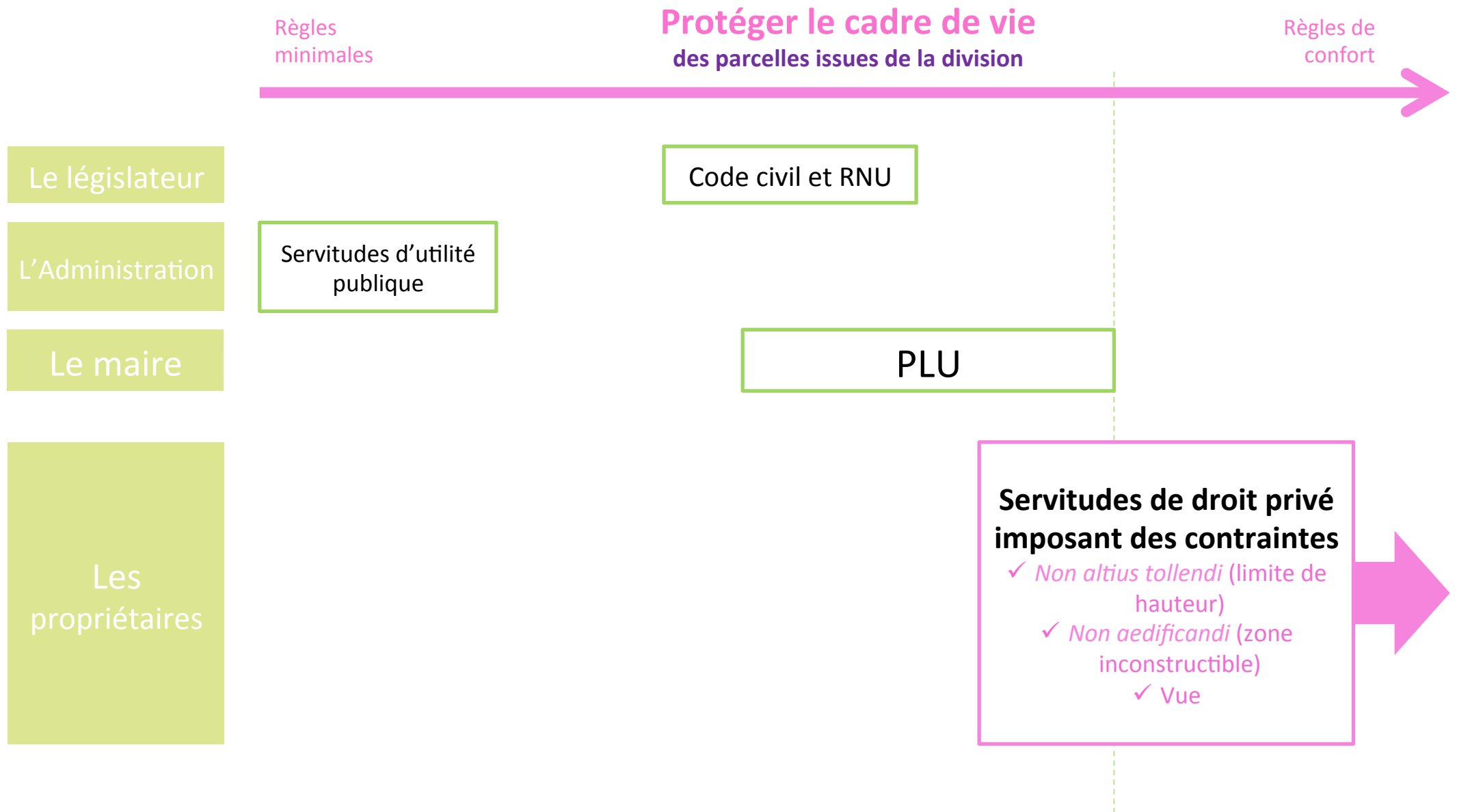
Des idées de servitudes sont à l'étude

Les servitudes sont des éléments de la négociation

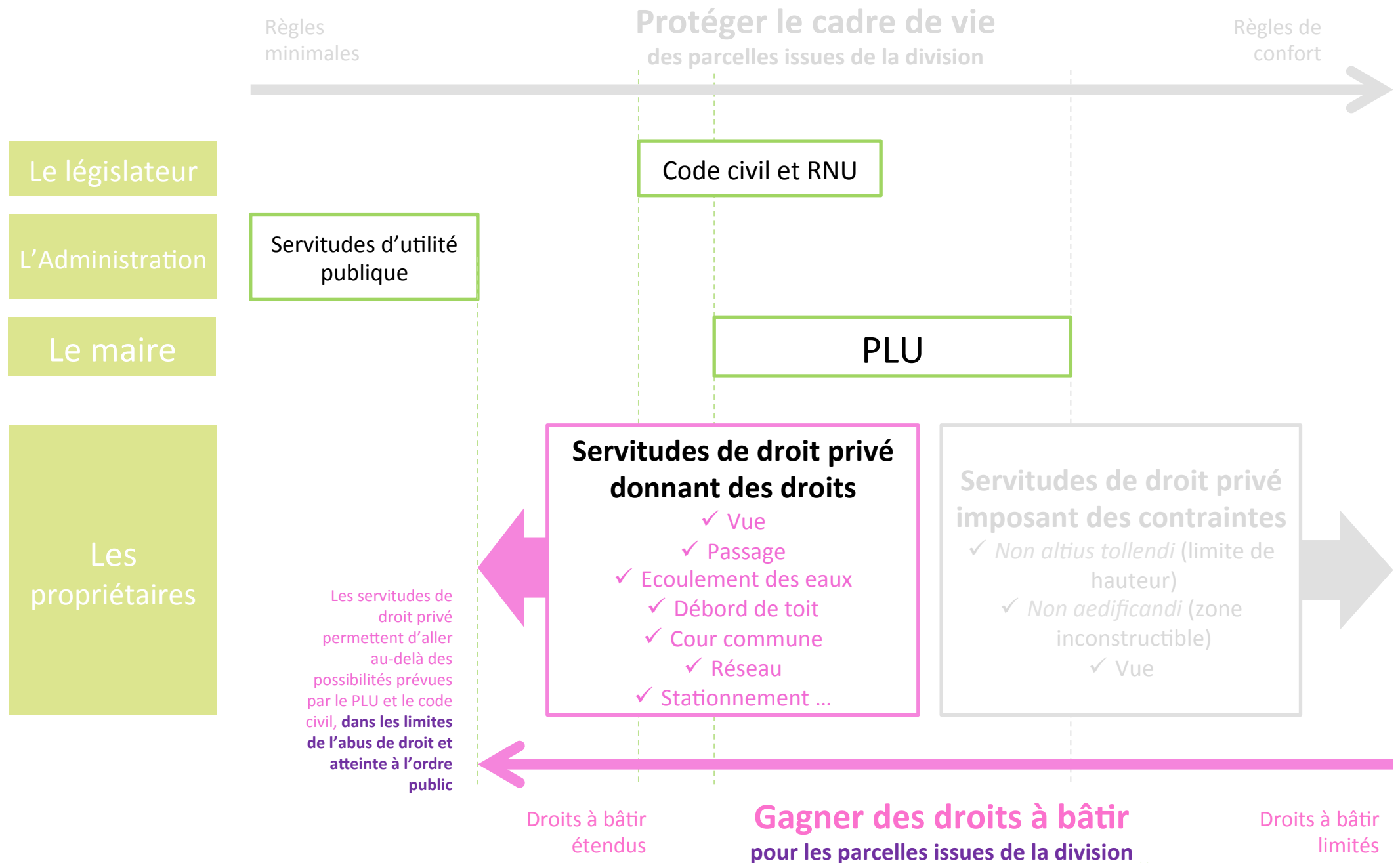
Les servitudes sont rédigées et annexées au compromis de vente



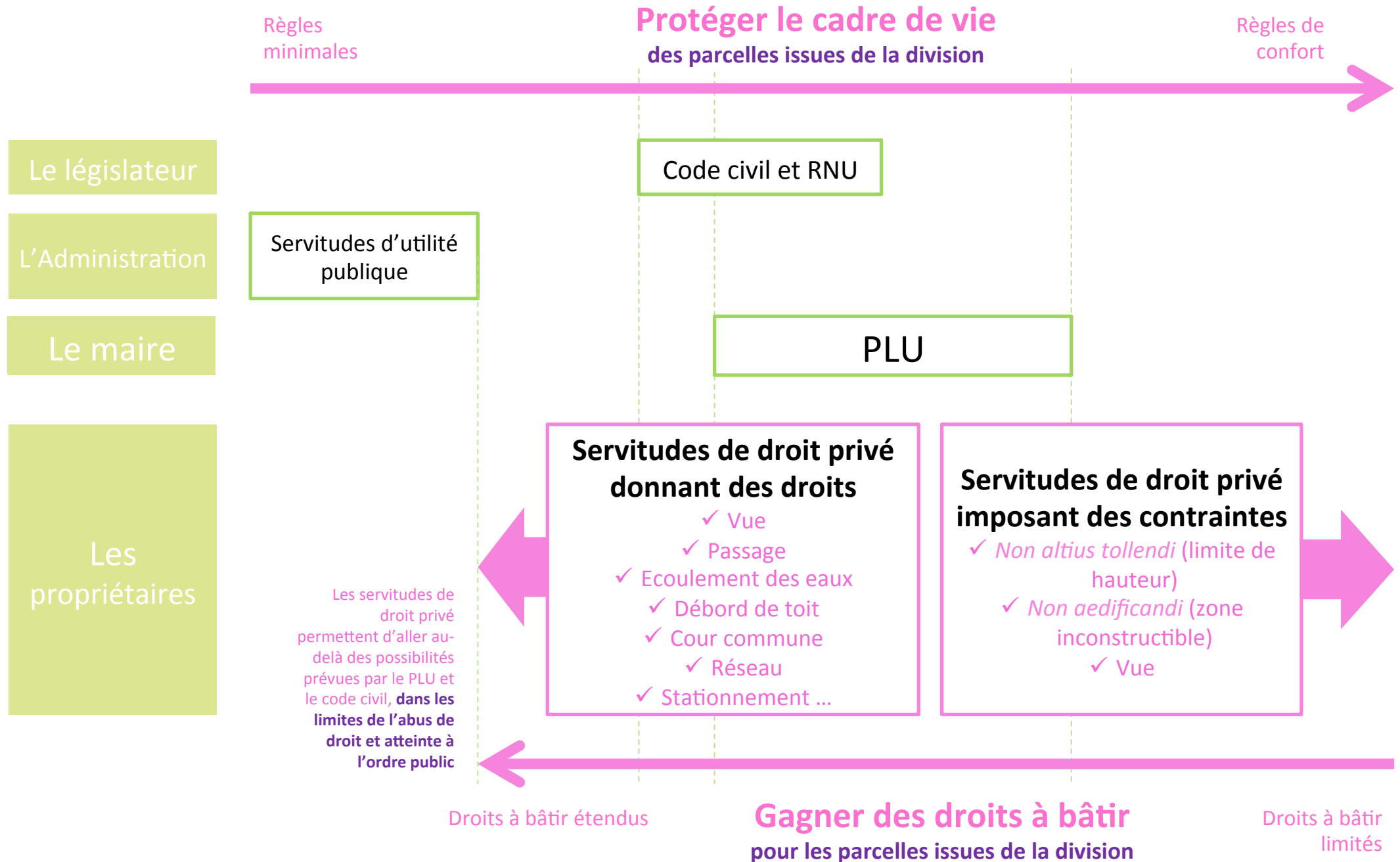
# Les servitudes de droit privé comme outil pour étendre ou restreindre les droits à bâtir d'une parcelle



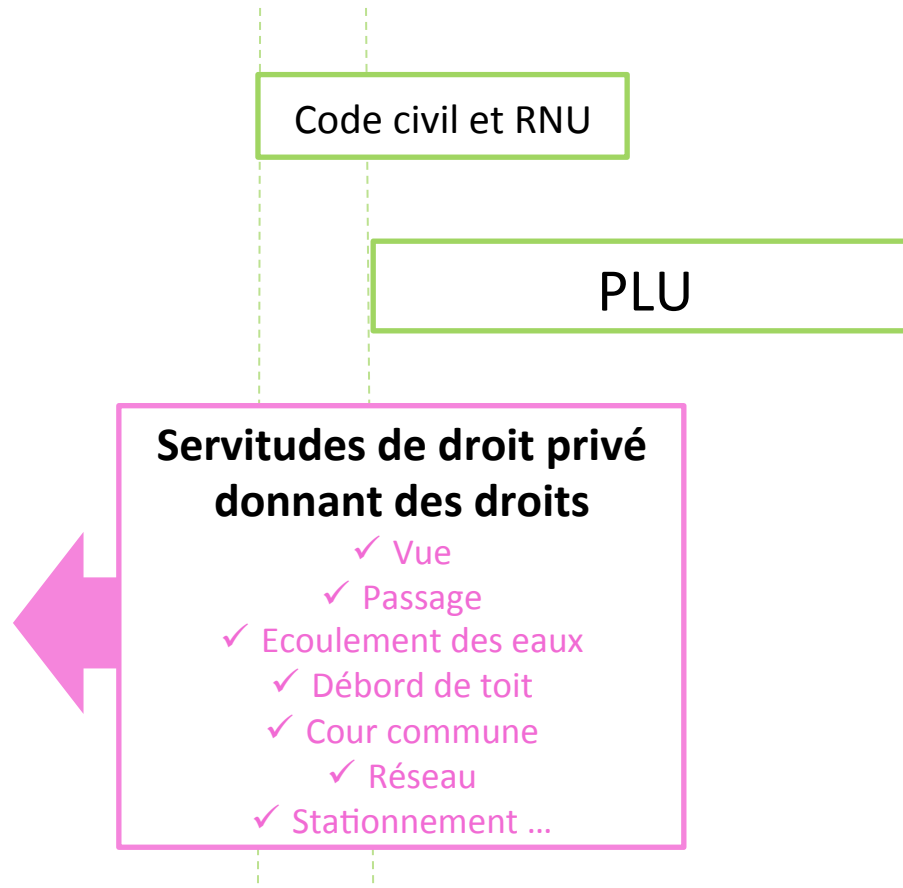
# Les servitudes de droit privé comme outil pour étendre ou restreindre les droits à bâtir d'une parcelle



# Les servitudes de droit privé comme outil pour étendre ou restreindre les droits à bâtir d'une parcelle



De quelle façon  
des servitudes de  
droit privé  
permettent-elles  
de donner plus de  
droits à bâtir que le  
Code Civil et le  
PLU ?



Donner plus de droit que le Code Civil

- Des servitudes de droit privé, notamment servitudes conventionnelles, peuvent donner tous les droits sauf :
- Ordre public
  - Atteinte au droit de propriété

Donner plus de droit que le PLU

Construire avant de diviser

→ Dans le cas des servitudes par destination du père de famille : le bâtiment bénéficiant des droits existe déjà, donc n'est pas soumis aux contraintes du PLU

Faire comme si il y avait un terrain unique

→ La servitude de cour commune permet de ne pas respecter l'article 7 (règles de distance par rapport à la limite séparative) mais le 8 (règles de distance entre 2 bâtiments sur un même terrain) sur la surface concernée

→ Autre solution ?

# Les règles à connaître pour la réalisation de divisions parcellaires

Les vues et ouvertures des bâtiments

L'accès, la desserte par les réseaux et la clôture des terrains

Les toitures et l'écoulement des eaux pluviales

La servitude de cour commune

Plantations et boîtes aux lettres

Les servitudes de *non aedificandi* et de *non altius tollendi*

Les espaces communs et le stationnement



In Vivo



# Les règles à connaître pour la réalisation de divisions parcellaires

## Les vues et ouvertures des bâtiments

L'accès, la desserte par les réseaux et la clôture des terrains

Les toitures et l'écoulement des eaux pluviales

La servitude de cour commune

Plantations et boîtes aux lettres

Les servitudes de *non aedificandi* et de *non altius tollendi*

Les espaces communs et le stationnement



In Vivo



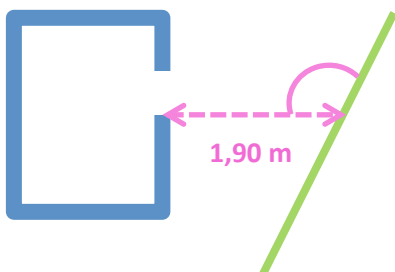
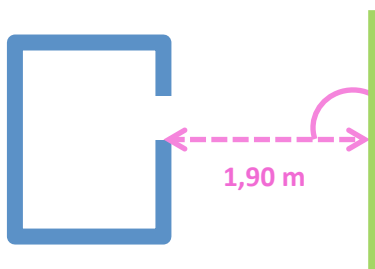
# Vues et ouvertures

Ce que dit le

## Code civil

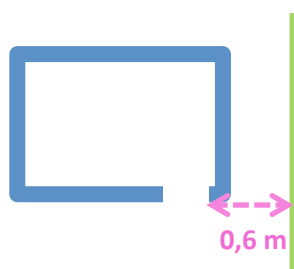
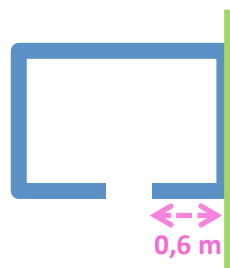
### Vue droite Art. 678

Dans le cas d'une vue droite, une **distance de 1,90 m** est exigée **entre l'ouverture** (fenêtre, balcon, terrasse...) **et la limite séparative**.



### Vue oblique Art. 679

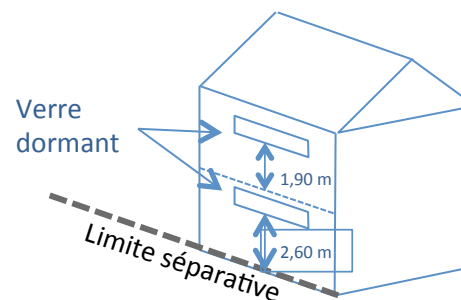
Dans le cas d'une vue oblique (mur d'ouverture exactement perpendiculaire à la limite séparative), une **distance de 60 cm** est exigée **à partir de l'angle de l'ouverture la plus proche de la propriété voisine** (sauf autres dispositions du PLU)



### Jour Art. 675

Sur un mur non mitoyen, il est possible de créer un jour (fenêtre dormante) dans le respect des règles suivantes:

- Au rez-de-chaussée, le jour doit être situé à 2,60m minimum du niveau du sol
- A l'étage, le jour doit être situé à 1,90m minimum du niveau du plancher



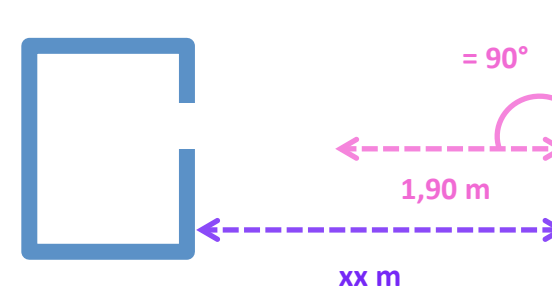
Ce que peut dire le

## PLU

### Article 7

L'article 7 **détermine les distances à respecter entre les constructions et les limites séparatives**, en fonction de leur degré d'ouverture (mur aveugle, baies principales, baies secondaires). Il est obligatoirement renseigné dans les PLU.

Pour les murs avec fenêtre, il **prescrit une distance qui est au moins égale à celle prescrite par le code civil**.



# Vues et ouvertures

Règles minimales

**Protéger le cadre de vie  
des parcelles issues de la division**

Règles de confort

Utiliser la **servitude de vue ou de jour** pour  
**donner des droits**

- ✓ En cas d'absence de PLU, la servitude de vue me permet de donner le droit de créer une ouverture à une distance des limites séparatives inférieure à celle exigée par le code civil.
- ✓ Si la commune est dotée d'un PLU, je peux utiliser une servitude de cour commune : elle me permettra d'appliquer les règles prescrites à l'article 8 du PLU (implantation de deux bâtiment sur une même parcelle) en lieu et place de celles prescrites à l'article 7.
- ✓ Une servitude de passage implique de facto le droit de vue sur l'espace concerné.
- ✓ Si je divise le long d'une maison existante de telle sorte que la limite séparative se situe à une distance inférieure à celle imposée par le code civil, la servitude de vue s'impose (par destination du père de famille). Il est plus sage de la formaliser et de l'annexer à l'acte de vente.

Utiliser la **servitude de vue ou  
de jour** pour  
**imposer des  
contraintes**

- ✓ Je souhaite empêcher le futur propriétaire d'ouvrir des fenêtres en direction de mon terrain, sur une certaine partie de son terrain.
- ✓ Je souhaite lui imposer une distance minimale entre ses ouvertures et la limite séparative.
- ✓ Je souhaite lui empêcher d'ouvrir des fenêtres à l'étage en direction de ma piscine ou de ma terrasse.

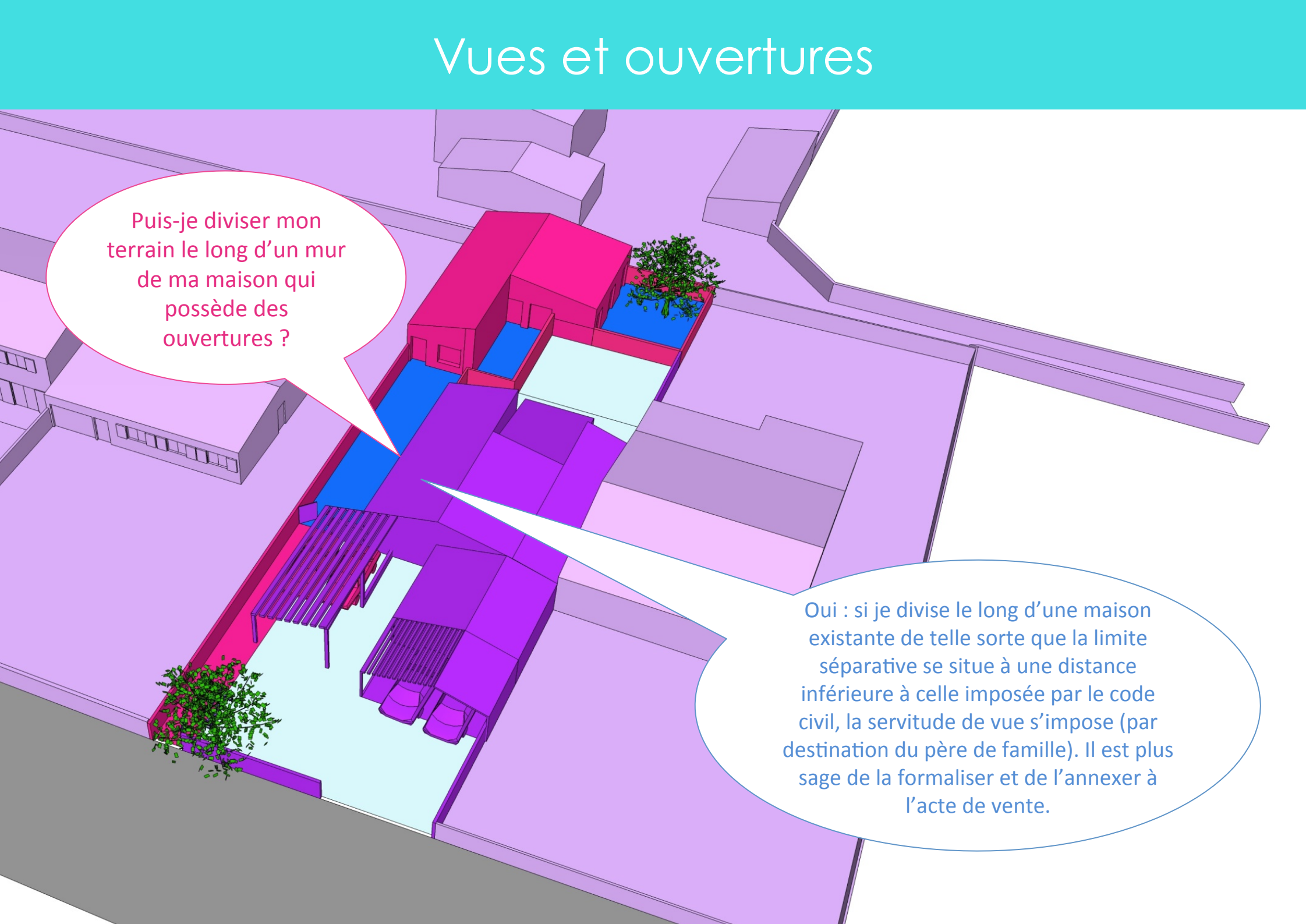
Droits à bâtir étendus

**Gagner des droits à bâtir  
pour les parcelles issues de la division**

Droits à bâtir limités



# Vues et ouvertures

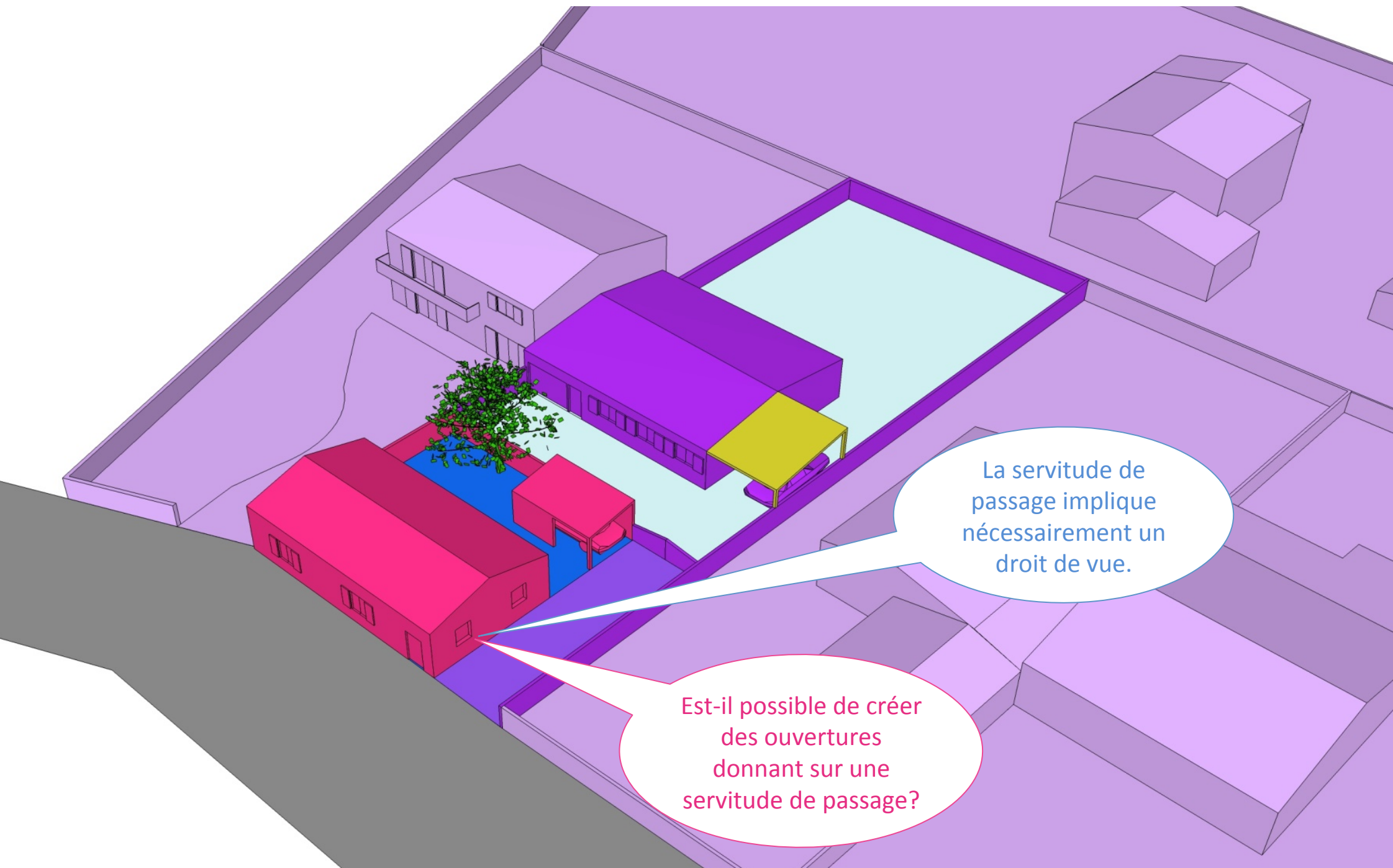


Puis-je diviser mon terrain le long d'un mur de ma maison qui possède des ouvertures ?

The diagram shows a 3D perspective of a property. A central house with a red roof is being divided into two parts by a new wall, indicated by a white arrow. The original house is colored red, and the new sections are colored purple. The surrounding area is light purple, and there are other buildings in the background. Two trees are shown: one in the foreground on the left and one on the roof of the house being divided.

Oui : si je divise le long d'une maison existante de telle sorte que la limite séparative se situe à une distance inférieure à celle imposée par le code civil, la servitude de vue s'impose (par destination du père de famille). Il est plus sage de la formaliser et de l'annexer à l'acte de vente.

# Servitude de jour



La servitude de passage implique nécessairement un droit de vue.

Est-il possible de créer des ouvertures donnant sur une servitude de passage?

# Les règles à connaître pour la réalisation de divisions parcellaires

Les vues et ouvertures des bâtiments

L'accès, la desserte par les réseaux et la clôture des terrains

Les toitures et l'écoulement des eaux pluviales

La servitude de cour commune

Plantations et boîtes aux lettres

Les servitudes de *non aedificandi* et de *non altius tollendi*

Les espaces communs et le stationnement



In Vivo



# Passage et réseaux

## Ce que dit le Code civil

### Enclave Art. 682

Le propriétaire d'un **terrain enclavé** est fondé à **réclamer un passage suffisant sur les fonds de ses voisins** pour assurer la desserte complète de son fonds. Ce droit s'applique également au sous-sol, le deux servitudes sont superposées ou non.

### Droits Art. 678

Toute personne ayant une servitude de passage est **autorisée à ouvrir des fenêtres donnant sur ce passage** : la servitude de passage implique nécessairement le droit de vue.

### Obligations Art. 701 et 702

Le propriétaire du fonds servant a **obligation de ne pas créer d'entraves au bon usage de la servitude**. La servitude est ainsi un obstacle à l'édification de constructions. L'usager du passage doit :

- **Assurer l'entretien et la réparation du passage et des ouvrages nécessaire à l'exercice de la servitude** (la participation aux charges se fait au prorata du nombre de propriétaires)
- Ne faire aucune modification du passage qui pourrait aggraver la charge du propriétaire du terrain.

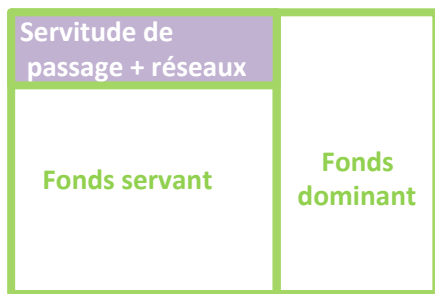
## Ce que peut dire le PLU

### Article 3 et 4

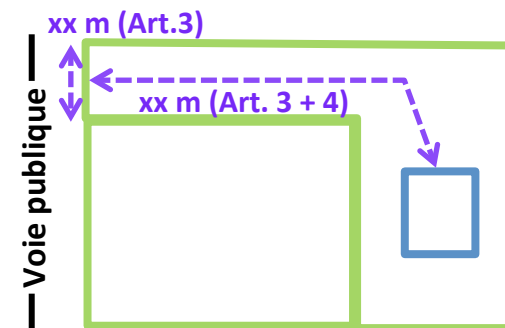
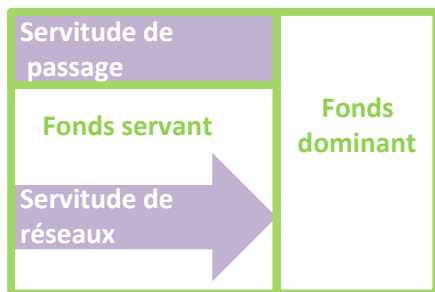
L'article 3 **détermine les conditions de desserte des terrains**. Il a pour but de prévoir des voies suffisantes pour desservir les constructions autorisées dans une zone.

L'article 4 **détermine les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et fixe les règles en matière d'assainissement**. Il a pour but de prévoir un raccordement des terrains aux réseaux en fonction des constructions autorisées.

— Voie publique —



— Voie publique —



# Servitude de tour d'échelle (origine jurisprudentielle)

Ce que dit le

## Code civil

Ce que dit la

## Jurisprudence

Ce que peut dire le

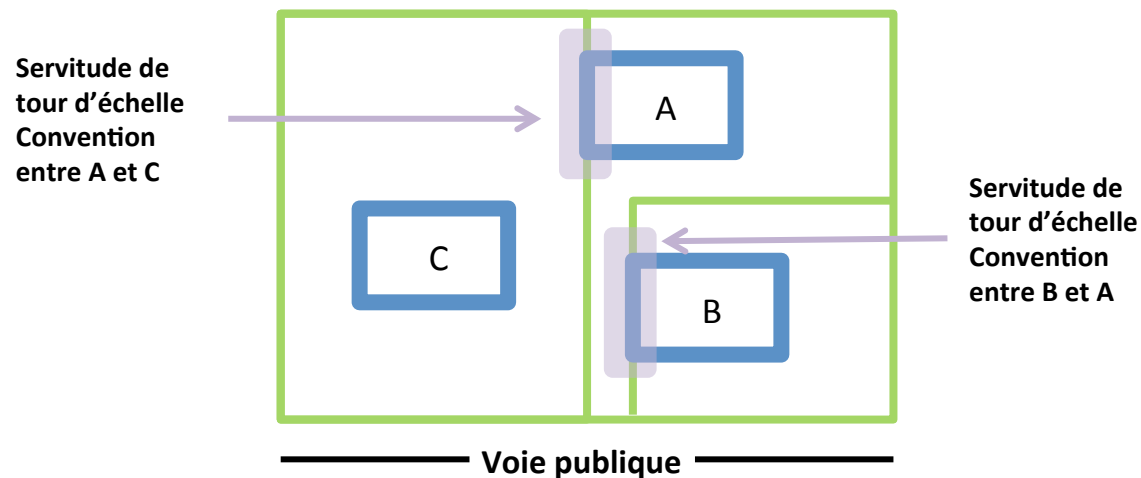
## PLU

La servitude de tour d'échelle **permet de passer sur la propriété voisine et d'exécuter à partir de celle-ci des travaux sur les immeubles (murs, bâtiments) dont on est propriétaire.**

Le Code civil n'en fait pas mention. Par conséquent, à défaut d'un accord de bon voisinage permettant de réaliser ainsi les travaux ou de l'existence d'un contrat permettant à un voisin de s'en prévaloir, ce sont les juges qui sont conduits à en définir le régime.

Les travaux en question doivent être nécessaires et indispensables : il doit s'agir de **travaux, de réparation d'entretien, mais pas de travaux de construction** d'un nouvel immeuble.

En cas de division créant une situation où le bâti se trouve en limite séparative, **la servitude de tour d'échelle doit être créée par convention entre les voisins concernés.**



# Les clôtures

Ce que dit le

## Code civil

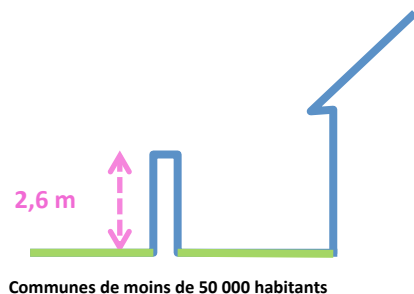
### Obligation

#### Art. 647

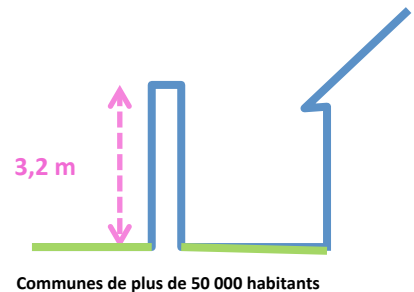
Tout propriétaire a le **droit de clôturer ou non** sa propriété. Il ne peut y avoir aucune obligation à clore sa parcelle.

### Hauteur Art. 663

En l'absence de règles locales (POS, PLU...), tout mur de séparation entre voisins doit mesurer au moins 3,2 m pour les villes de 50 000 habitants et plus, et 2,6 m dans les autres.



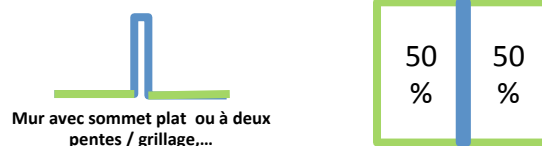
Communes de moins de 50 000 habitants



Communes de plus de 50 000 habitants

### Entretien Art. 653 et 663

On peut **contraindre son voisin à clôturer ou à participer aux frais de réparation de la clôture commune** dès lors que les terrains sont contigus, car **toute clôture est présumée mitoyenne en l'absence de marque ou de titre du contraire** (orientation des aménagements du mur liée aux écoulements d'eaux tels corbeaux, filets de pierre, pente d'écoulement des eaux)



Mur avec sommet plat ou à deux pentes / grillage,...



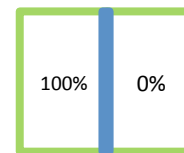
Mur avec sommet à une pente



Mur avec filet de pierre d'un seul côté



Mur avec corbeaux d'un seul côté



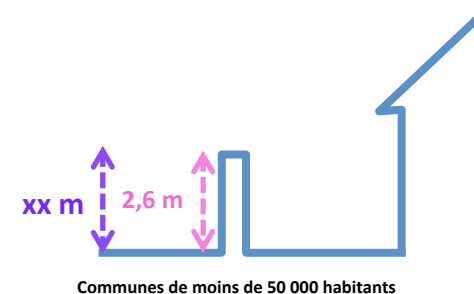
100% 0%

Ce que peut dire le

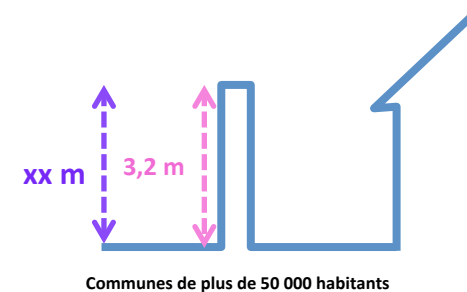
## PLU

### Article 11

L'article 11 détermine les règles qui s'appliquent à l'aspect extérieur des constructions dont les clôtures. Il ne peut pas interdire de se clore ni imposer de le faire mais peut **régir le mode de clôture et définir la hauteur, la nature et l'aspect extérieur des clôtures**.



Communes de moins de 50 000 habitants



Communes de plus de 50 000 habitants



# Servitude de passage, de réseaux, tour d'échelle et clôture

Règles minimales

**Protéger le cadre de vie**  
des parcelles issues de la division

Règles de confort

Utiliser la **servitude de passage / réseaux, tour d'échelle et clôture** pour  
**donner des droits**

- ✓ Si je souhaite diviser en fond de parcelle mais que je ne peux pas créer un nouveau passage, je peux conclure une servitude de passage / réseaux pour partager mon accès existant

Utiliser la **servitude de passage / réseaux, tour d'échelle et clôture** pour  
**imposer des contraintes**

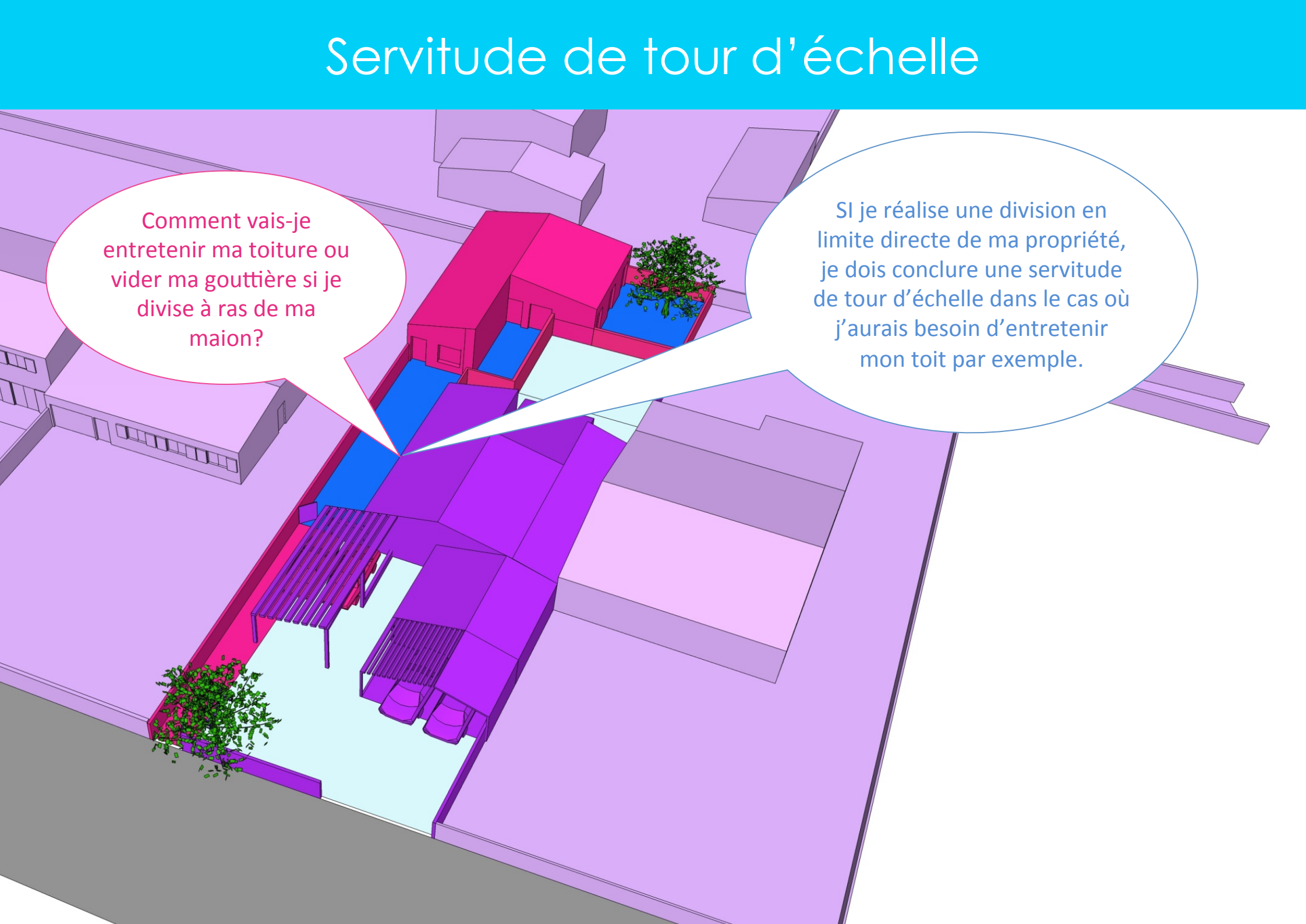
- ✓ Je souhaite contraindre l'usage de véhicules lourds tels que camions, tracteurs, remorques, etc. pour le futur propriétaire : je peux alors conclure une servitude de passage avec une largeur définie.
- ✓ Si je divise au ras de ma maison, je conclus une convention de servitude de tour d'échelle avec l'acheteur de la parcelle issue de division afin de me garantir la possibilité d'intervenir sur le mur et la toiture sur la limite séparative.
- ✓ Si mon voisin ne clôture pas par lui-même sa parcelle, je peux lui imposer de participer à la réalisation d'une clôture sur les limites contiguës de nos deux terrains.

Droits à bâtir étendus

**Gagner des droits à bâtir**  
pour les parcelles issues de la division

Droits à bâtir limités

# Servitude de tour d'échelle



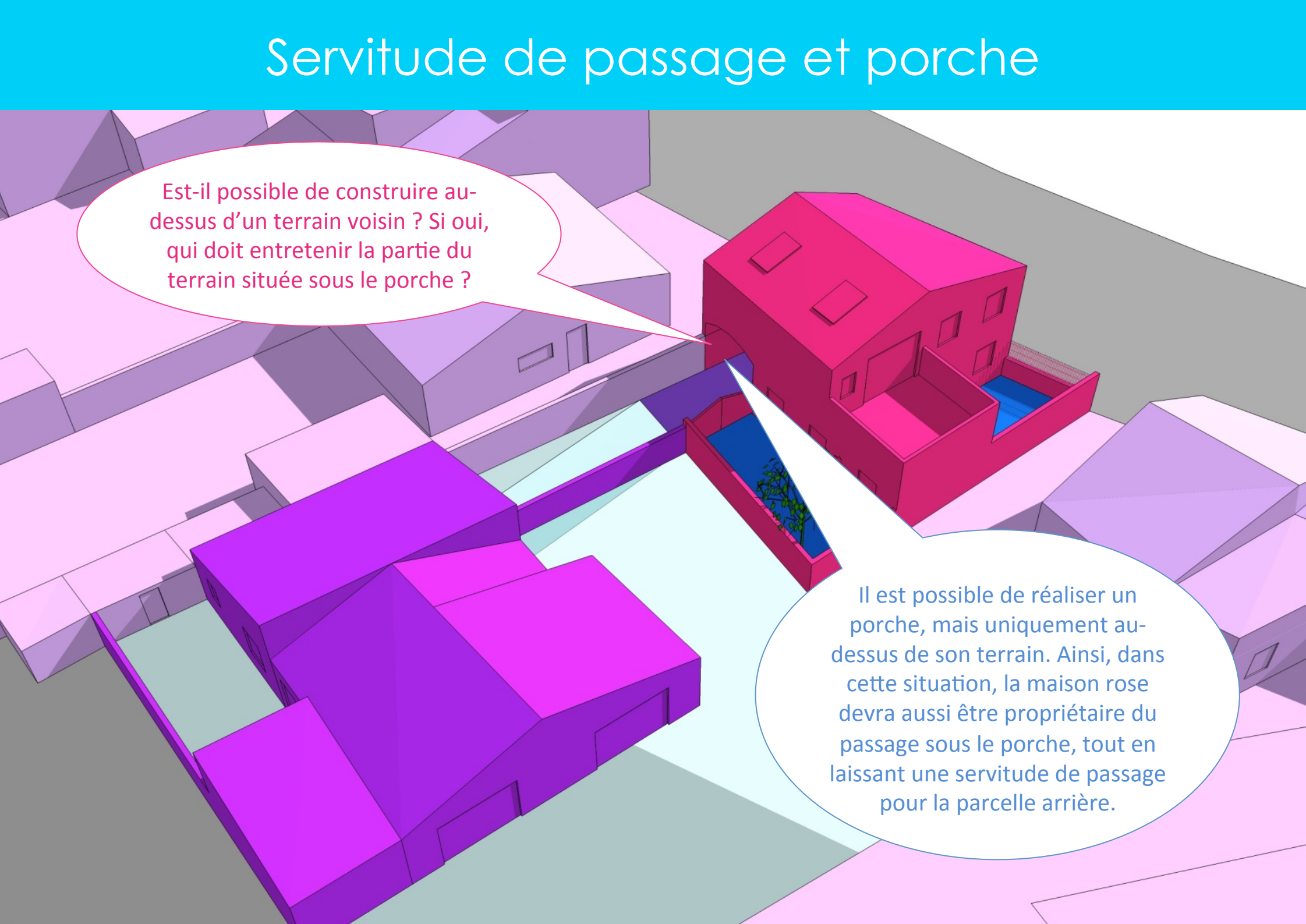
Comment vais-je  
entretenir ma toiture ou  
vider ma gouttière si je  
divise à ras de ma  
maison?

The diagram shows a 3D perspective of a property division. A red building is on the left, and a purple building is on the right. A blue area represents a shared courtyard or roof area. A staircase is shown in the center, leading from the ground level to the roof area. A speech bubble from the red building asks about roof maintenance and gutter cleaning. Another speech bubble from the purple building explains that a staircase easement is required if the division is at ground level and roof maintenance is needed. The background shows other buildings and a street.

Si je réalise une division en  
limite directe de ma propriété,  
je dois conclure une servitude  
de tour d'échelle dans le cas où  
j'aurais besoin d'entretenir  
mon toit par exemple.



# Servitude de passage et porche



Est-il possible de construire au-dessus d'un terrain voisin ? Si oui, qui doit entretenir la partie du terrain située sous le porche ?

Il est possible de réaliser un porche, mais uniquement au-dessus de son terrain. Ainsi, dans cette situation, la maison rose devra aussi être propriétaire du passage sous le porche, tout en laissant une servitude de passage pour la parcelle arrière.

# Les règles à connaître pour la réalisation de divisions parcellaires

Les vues et ouvertures des bâtiments

L'accès, la desserte par les réseaux et la clôture des terrains

Les toitures et l'écoulement des eaux pluviales

La servitude de cour commune

Plantations et boîtes aux lettres

Les servitudes de *non aedificandi* et de *non altius tollendi*

Les espaces communs et le stationnement



In Vivo



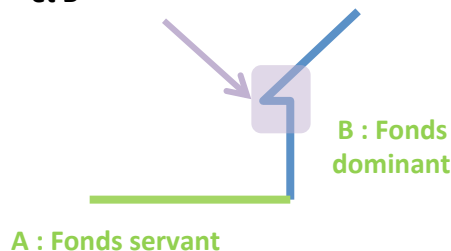
# Servitude de débord de toit, d'égout de toiture et d'écoulement des eaux pluviales

## Ce que dit le **Code civil**

### Débord de toit *Art. 552*

La propriété du sol implique la propriété de ce qui se situe au dessus et au dessous du sol. Il est possible de créer une **convention entre voisin autorisant et définissant les limites du débord d'une construction sur un terrain voisin.**

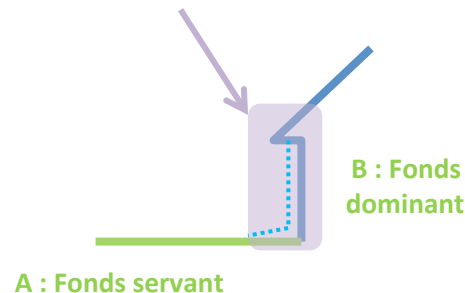
Servitude de débords de toit  
Convention entre A et B



### Egout de toit *Art. 681*

Les eaux pluviales recueillies par une toiture doivent s'écouler soit sur le terrain du propriétaire, soit sur la voie publique. En cas de **convention entre voisin, il est possible de faire écouler les eaux de toitures sur le fonds de ce voisin.**

Servitude de débords de toit +  
égout de toit  
Convention entre A et B



### Écoulement naturel *Art. 640*

Les terrain situé en bas de pente sont assujettis à recevoir les eaux d'écoulements des terrains qui sont plus élevés. Il est **interdit au propriétaire du terrain aval d'élever une digue pour empêcher cet écoulement** mais il est également **interdit au propriétaire du terrain amont de créer une aggravation de l'écoulement** sur les terrains situés en aval.

# Servitude de débord de toit, d'égout de toiture et d'écoulement des eaux pluviales

Règles minimales

**Protéger le cadre de vie**  
des parcelles issues de la division

Règles de confort

## Utiliser la **servitude de débords de toit, égouts de toit** pour **donner des droits**

- ✓ Si je divise mais que la parcelle créée contiguë à mon terrain est étroite, je peux établir une convention de débords de toit / égout de toit avec l'acheteur pour lui faire gagner des droits à bâtir en lui permettant d'exploiter la largeur disponible.
- ✓ Si je crée une parcelle issue de division trop petite ou contrainte pour que le propriétaire puisse y accueillir ses eaux de toiture, je peux autoriser leur écoulement sur ma parcelle par convention.

## Utiliser la **servitude de débords de toit, égouts de toit** pour **imposer des contraintes**

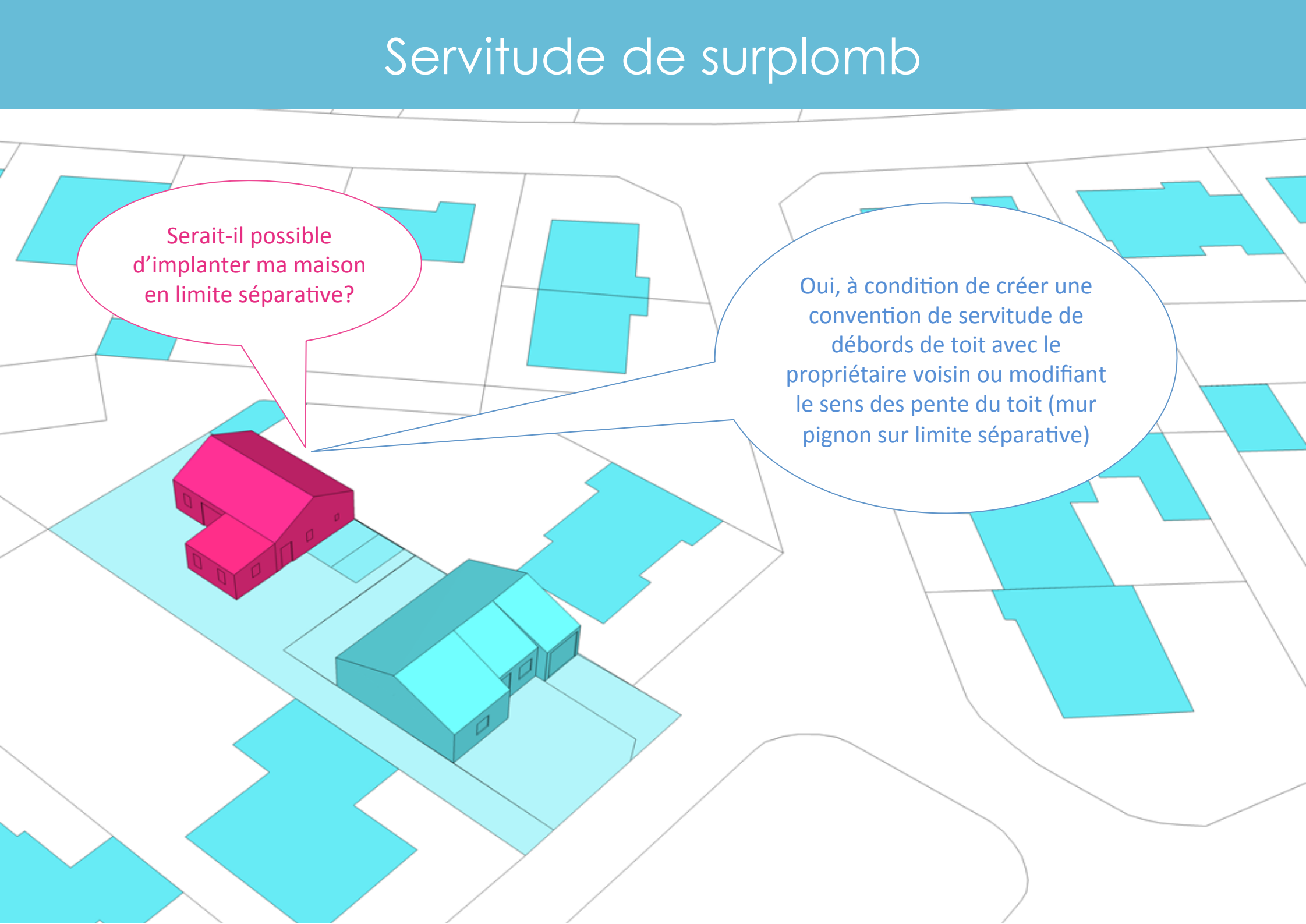
- ✓ Si je divise ma parcelle et que mon toit déborde sur la parcelle créée, je peux imposer une convention de débords de toit / égout de toiture à l'acheteur afin d'éviter des recours ultérieurs.
- ✓ Si les écoulements d'eaux pluviales en provenance du terrain de mon voisin génère des dégradations sur ma parcelle, je peux lui imposer réaliser les travaux nécessaires pour empêcher les écoulements excessifs sur ma parcelle.

Droits à bâtir étendus

**Gagner des droits à bâtir**  
pour les parcelles issues de la division

Droits à bâtir limités

# Servitude de surplomb



Serait-il possible  
d'implanter ma maison  
en limite séparative?

The diagram shows a 3D perspective of two adjacent properties. The left property is highlighted in light blue and contains a pink house. The right property is light grey and contains a blue house. A pink speech bubble originates from the pink house, and a blue speech bubble originates from the blue house. The background shows a grid of other properties in various shades of blue and grey.

Oui, à condition de créer une  
convention de servitude de  
débords de toit avec le  
propriétaire voisin ou modifiant  
le sens des pente du toit (mur  
pignon sur limite séparative)

# Les règles à connaître pour la réalisation de divisions parcellaires

Les vues et ouvertures des bâtiments

L'accès, la desserte par les réseaux et la clôture des terrains

Les toitures et l'écoulement des eaux pluviales

La servitude de cour commune

Plantations et boîtes aux lettres

Les servitudes de *non aedificandi* et de *non altius tollendi*

Les espaces communs et le stationnement



In Vivo



# Servitude de cour commune

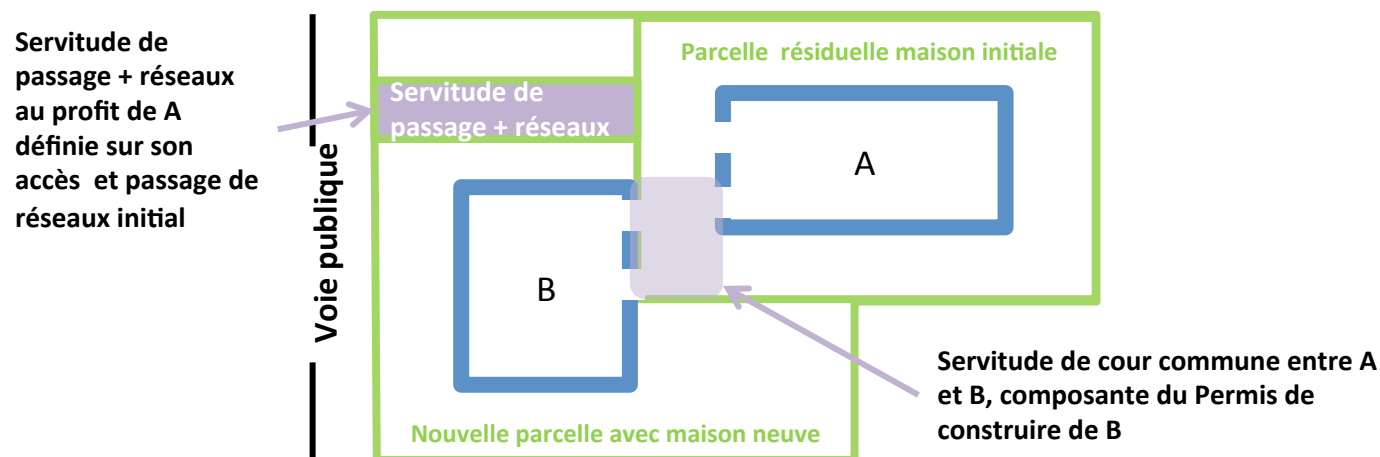
## Ce que dit le Code civil

### La servitude de cour commune Art. 471-1

La servitude de cour commune est **une servitude non aedificandi ou non altius tollendi imposée entre deux constructions voisines**. Ainsi, si le propriétaire du fonds grevé venait à édifier un bâtiment, ou une construction d'une hauteur au-delà de celle imposée, cette construction serait irrégulière et sa démolition pourrait être exigée.

La servitude de cour commune a la particularité, en tant que servitude non aedificandi ou non altius tollendi, d'être **associée à la délivrance d'un permis de construire**. Elle est une composante d'un projet qui devra être instruit.

Elle est **utile dans des situations contraintes pour l'implantation d'une maison sur une parcelle issue de division**.



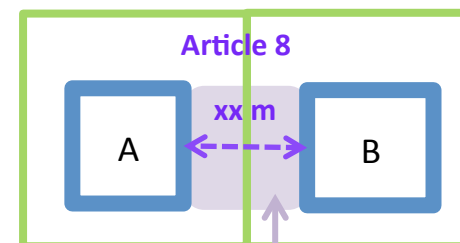
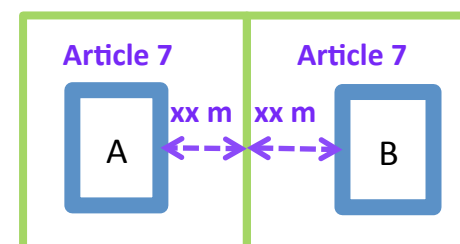
**Attention** : Ne pas confondre **servitude de cour commune** (date de 1958) et **cour commune** (instaurée à partir du 19<sup>ème</sup> siècle pour permettre de créer des espaces mutualisés afin de dégager les rues et aérer la ville)

## Ce que peut dire le PLU

### Article 7 et 8

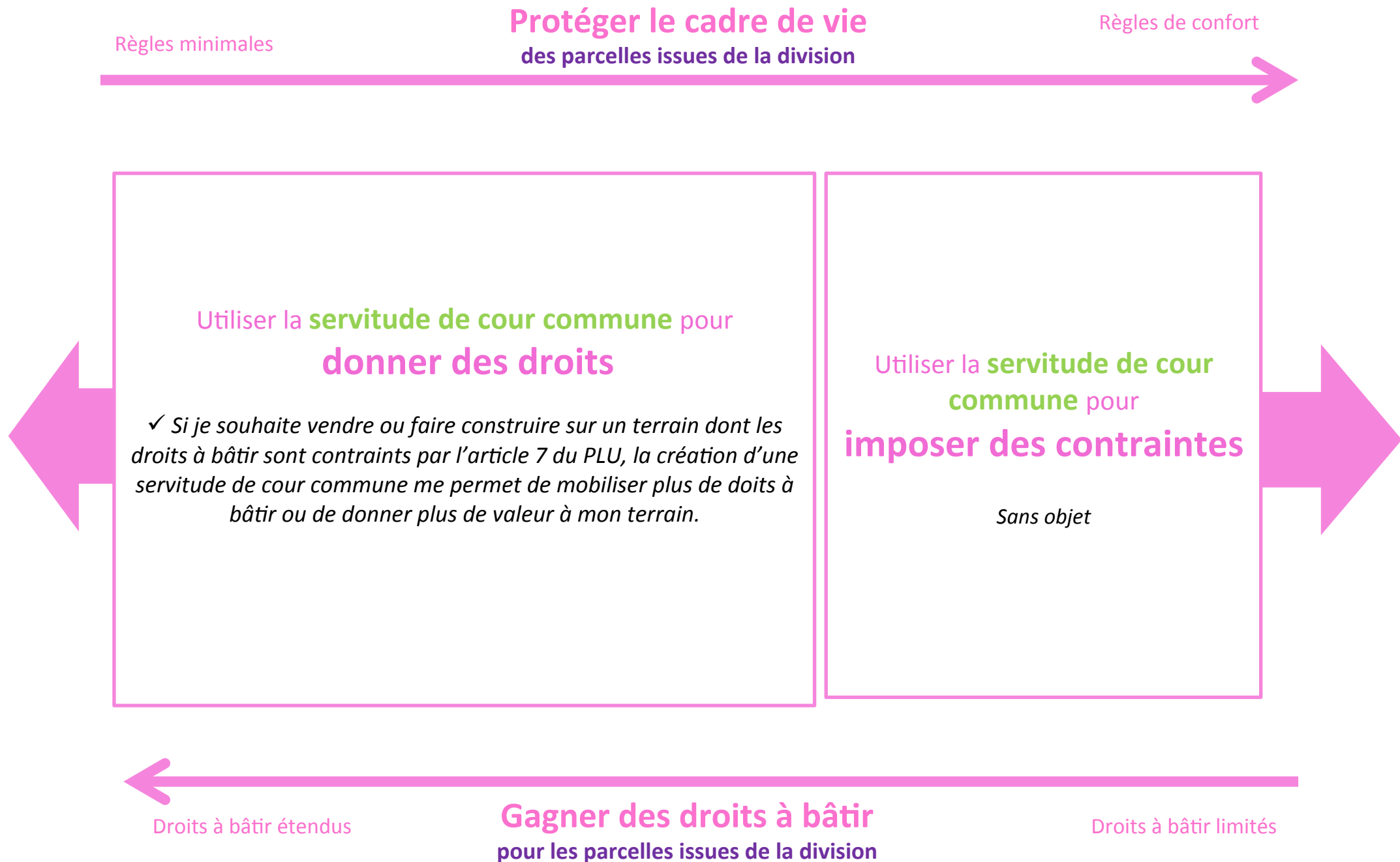
L'article 7 du PLU régit les **distances à respecter entre deux constructions sur des propriétés voisines**.

La création d'une **servitude de cour commune créant une zone parcellaire commune**, impliquera le respect de l'article 8 (**distance entre deux constructions sur une même parcelle**) en lieu et place de l'article 7.



**Servitude de cour commune entre A et B, composante du PC de B**

# Servitude de cour commune

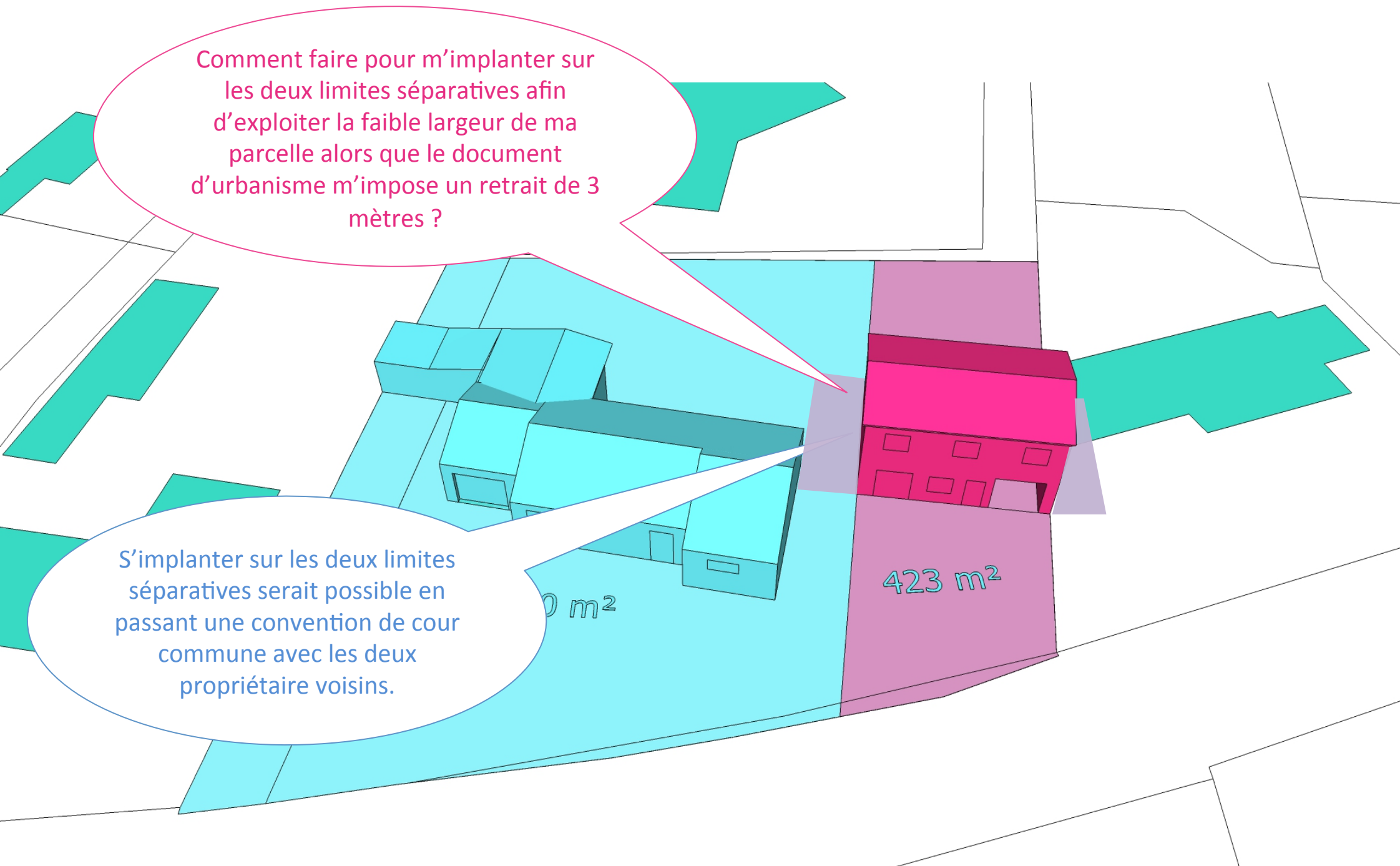




# Servitude de cour commune

Comment faire pour m'implanter sur les deux limites séparatives afin d'exploiter la faible largeur de ma parcelle alors que le document d'urbanisme m'impose un retrait de 3 mètres ?

S'implanter sur les deux limites séparatives serait possible en passant une convention de cour commune avec les deux propriétaire voisins.



# Les règles à connaître pour la réalisation de divisions parcellaires

Les vues et ouvertures des bâtiments

L'accès, la desserte par les réseaux et la clôture des terrains

Les toitures et l'écoulement des eaux pluviales

La servitude de cour commune

Plantations et boîtes aux lettres

Les servitudes de *non aedificandi* et de *non altius tollendi*

Les espaces communs et le stationnement



In Vivo



# Plantations

## Ce que dit le Code civil

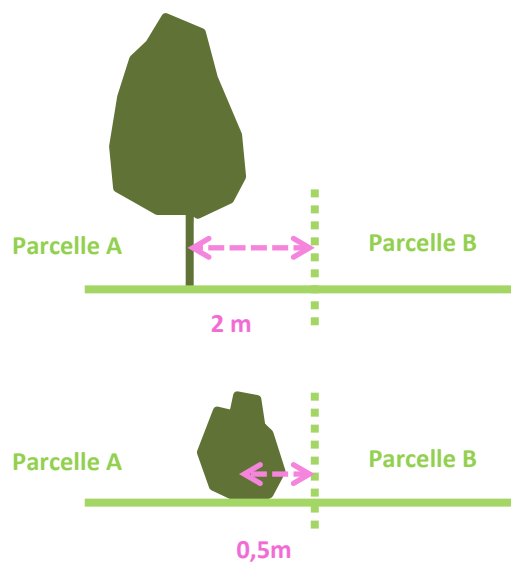
### Distance Art. 671

Les végétaux dont la **hauteur sera supérieure ou égale à 2 mètres doivent être plantés à 2 mètres minimum** de distance des limites séparatives.

Les végétaux dont la hauteur sera **inférieure à 2 mètres doivent être plantés à 0,5 mètre minimum** de distance des limites séparatives.

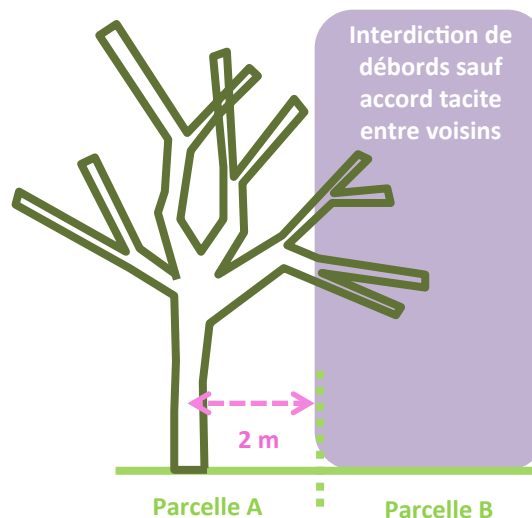
La **distance entre le végétal et les limites séparatives se mesure à partir de l'axe du tronc.**

Pour les plantations réalisées après divisions qui ne respecte pas ces règles il pourra être demandé l'arrachage ou l'étêtage.



### Débords Art. 673

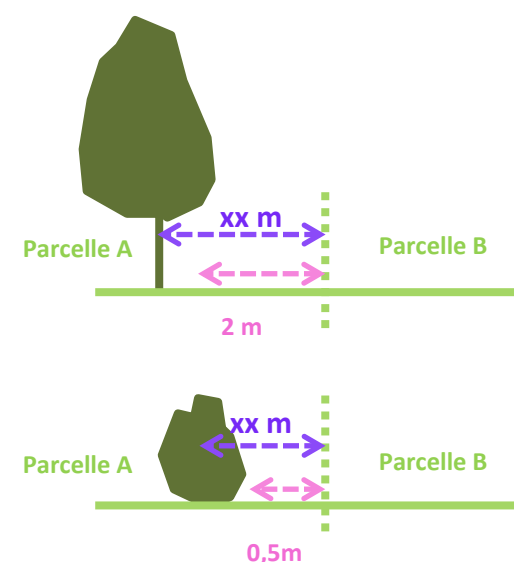
Les branches des arbres ne doivent pas dépasser la limite séparatives. **En cas de débords, le voisin pourra imposer la taille des branches.**



## Ce que peut dire le PLU

### Article 13

L'article 13 du PLU définit les **règles concernant les espaces non bâtis**, dont les plantations. Il peut imposer des règles de distances supérieures à celles proposées par le code civil mais aussi imposer des types de plantations en fonction de l'occupation bâtie ou protéger des arbres existants (notés au plan)



# Servitude liée aux plantations

Règles minimales

**Protéger le cadre de vie**  
des parcelles issues de la division

Règles de confort

Utiliser une **servitude liée aux plantations** pour  
**donner des droits**

- ✓ Si je vends ou construis sur un terrain très contraint issu de division, je peux créer une servitude par convention avec mes voisins afin d'avoir la possibilité de réaliser des plantations à proximité des limites séparatives.
- ✓ Les arbres existant avant la division du terrain, même s'ils sont situés à des distances inférieures à celles requises par le code civil ou le document d'urbanisme, peuvent être conservés car antérieurs à la division. Je peux ainsi vendre un terrain arboré avec des arbres adultes.
- ✓ Je peux autoriser par convention un voisin à planter à faible distance des limites séparatives en cas par exemple de plantation de fruitiers. Dans ce cas, je profiterais des fruits tombant sur ma propriété.

Utiliser une **servitude liée aux plantations** pour  
**imposer des contraintes**

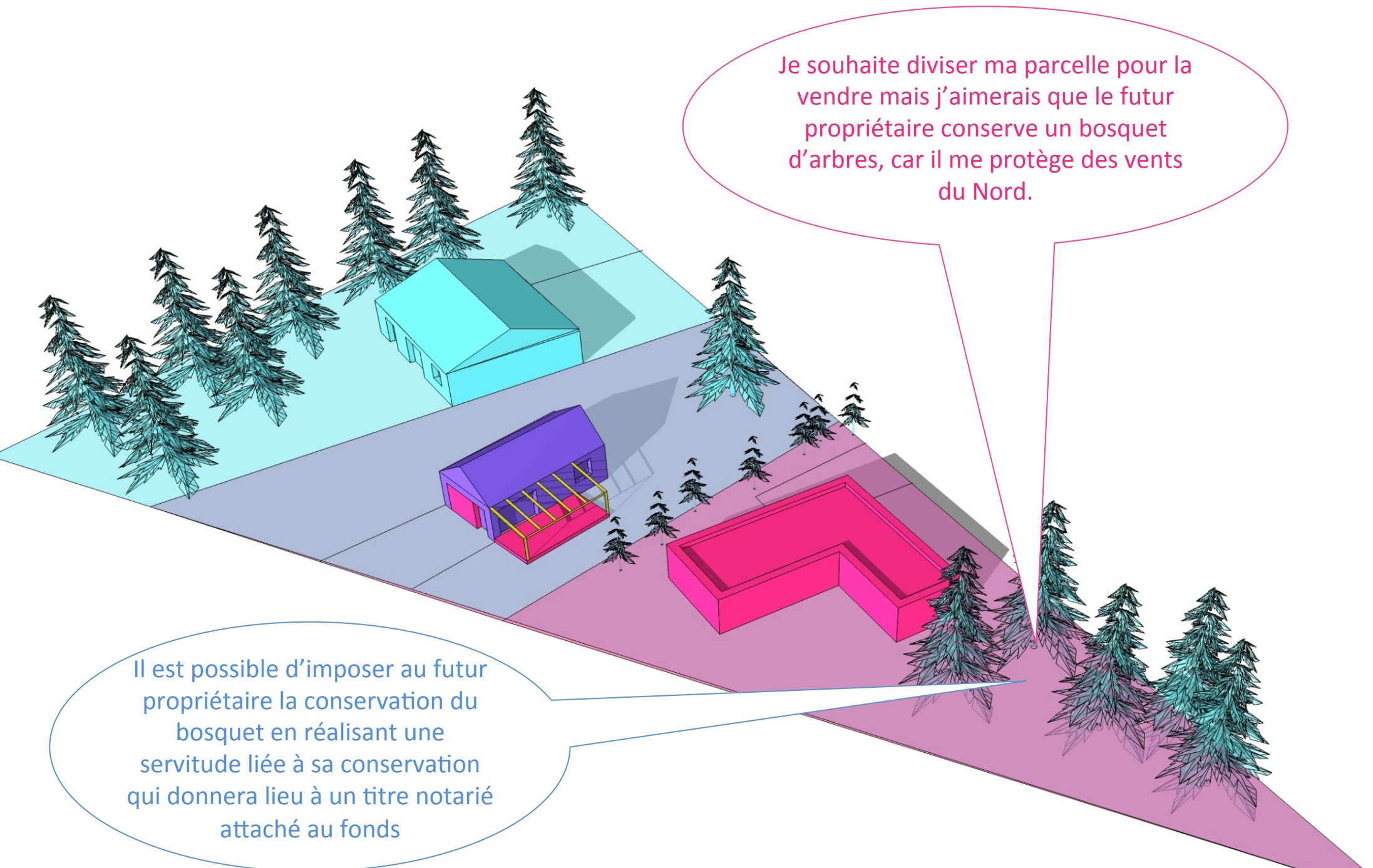
- ✓ Si je divise mon terrain et que je veux imposer la conservation d'arbres existants au nouveau propriétaire, je peux créer une servitude attachée à la conservation de ces arbres (car il me procure de l'ombre ou une protection contre le vent...)

Droits à bâtir étendus

**Gagner des droits à bâtir**  
pour les parcelles issues de la division

Droits à bâtir limités

# Servitude de plantations



Je souhaite diviser ma parcelle pour la vendre mais j'aimerais que le futur propriétaire conserve un bosquet d'arbres, car il me protège des vents du Nord.

Il est possible d'imposer au futur propriétaire la conservation du bosquet en réalisant une servitude liée à sa conservation qui donnera lieu à un titre notarié attaché au fonds

# Boîtes aux lettres

Ce que dit le

## Code des postes et des communications électroniques

### Implantation

L'implantation de la boîte aux lettres **doit être réalisée à l'adresse indiquée.**

Il n'y a toutefois aucune obligation à implanter la boîte aux lettres en bordure de propriété.

En cas de création de logements locatifs, **il faut créer autant de boîtes aux lettres que de logements.**

### Accessibilité

La boîte aux lettres **doit être située dans un espace libre d'accès, accessible aux véhicules automobiles et convenablement éclairé.**

### Sécurité du personnel de distribution

La boîte aux lettres doit être **située dans un lieu qui n'expose pas les facteurs à des risques** liés à une approche trop difficile tels que manœuvres dangereuse pour les véhicules, mauvaise visibilité, chiens dangereux...

### Dimensions

Les boîtes aux lettres doivent **être conformes aux normes NF D27-404 ou NF D27-405 en vigueur au moment du permis de construire.**

# Les règles à connaître pour la réalisation de divisions parcellaires

Les vues et ouvertures des bâtiments

L'accès, la desserte par les réseaux et la clôture des terrains

Les toitures et l'écoulement des eaux pluviales

La servitude de cour commune

Plantations et boîtes aux lettres

Les servitudes de *non aedificandi* et de *non altius tollendi*

Les espaces communs et le stationnement



In Vivo





# Servitude de *non aedificandi*

Ce que dit le

## Droit et la Loi

### Cas d'applications

Une servitude et une zone de *non aedificandi* interdisent de bâtir sur un fonds. Elles sont soumises à publicité foncière.

La servitude de *non aedificandi* est souvent liée à un autre usage comme par exemple une servitude de passage, dont la conservation passe par le fait qu'aucune construction n'obstrue le passage.

La servitude peut également définir une emprise (définie au plan) sur laquelle il n'est pas possible de bâtir.

### Obligation

La violation d'une servitude ou d'une zone de *non aedificandi* entraîne la démolition de la construction et / ou l'indemnisation du propriétaire du fonds dominant.

Le non-usage pendant 30 ans, comme la renonciation aboutissent à l'extinction de la servitude.

Ce que peut dire le

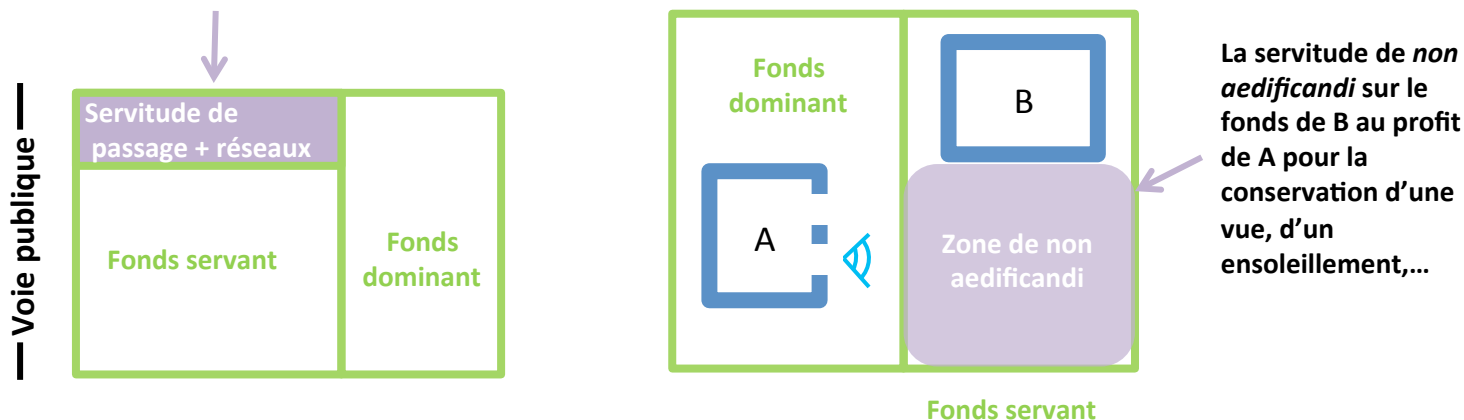
## PLU

### Zonage et règlements

Le plan de zonage du PLU définit les secteurs où, moyennant le respect d'un règlement spécifique, il peut être possible de construire.

Toutefois, la modification des règles d'urbanisme rendant constructible un fonds servant grevé d'une servitude de *non aedificandi* n'est pas de nature à entraîner l'extinction de cette servitude.

La servitude de passage et de réseaux vaut pour servitude de *non aedificandi* sur le fonds servant





# Servitude de *non altius tollendi*

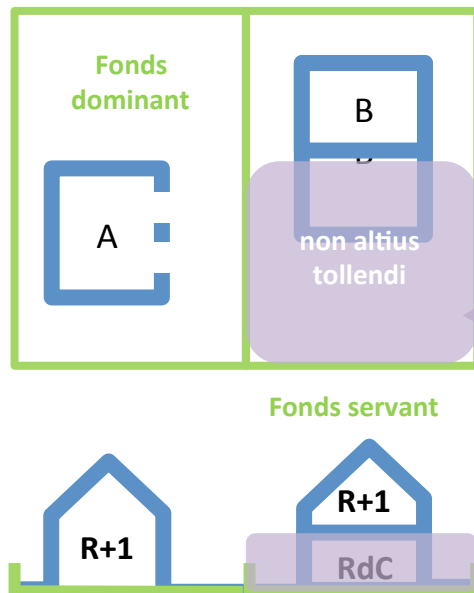
Ce que dit le

## Droit et la Loi

### Justification

Une servitude de *non altius tollendi* impose une limite de hauteur de construction au propriétaire du fonds servant. Il s'agit avant tout de **préserver ce dont dispose d'ores et déjà le fonds dominant**, à savoir une vue, un panorama, un ensoleillement, etc.

La conservation ou le gain de valeur apporté au fonds dominant ne se mesure pas en termes d'utilité positive. Elle consiste plutôt à éviter un désagrément susceptible de diminuer la jouissance.



### Obligation

La violation d'une servitude ou d'une zone de *non altius tollendi* entraîne le droit d'exiger **la démolition de la construction et / ou l'indemnisation du propriétaire du fonds dominant**.

Le non-usage pendant 30 ans, comme la renonciation aboutissent à l'extinction de la servitude.

La servitude de *non altius tollendi* sur le fonds de B au profit de A pour la conservation d'un ensoleillement...

La zone impose de limiter une partie de la maison en plain-pied, la partie hors zone de servitude pouvant monter en R +1

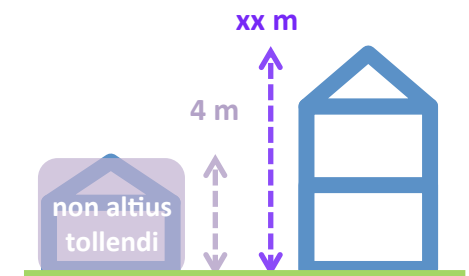
Ce que peut dire le

## PLU

### Article 10

L'article 10 du PLU régit la **hauteur des constructions**. Cette hauteur peut être exprimée en mètres, en niveaux, par référence à la longueur des façades, par référence à celle des bâtiments voisins, par référence à la largeur de la voie...

La modification **des règles de hauteurs sur un fonds servant grevé d'une servitude de *non altius tollendi*** n'est pas de nature à entraîner l'extinction de cette servitude.



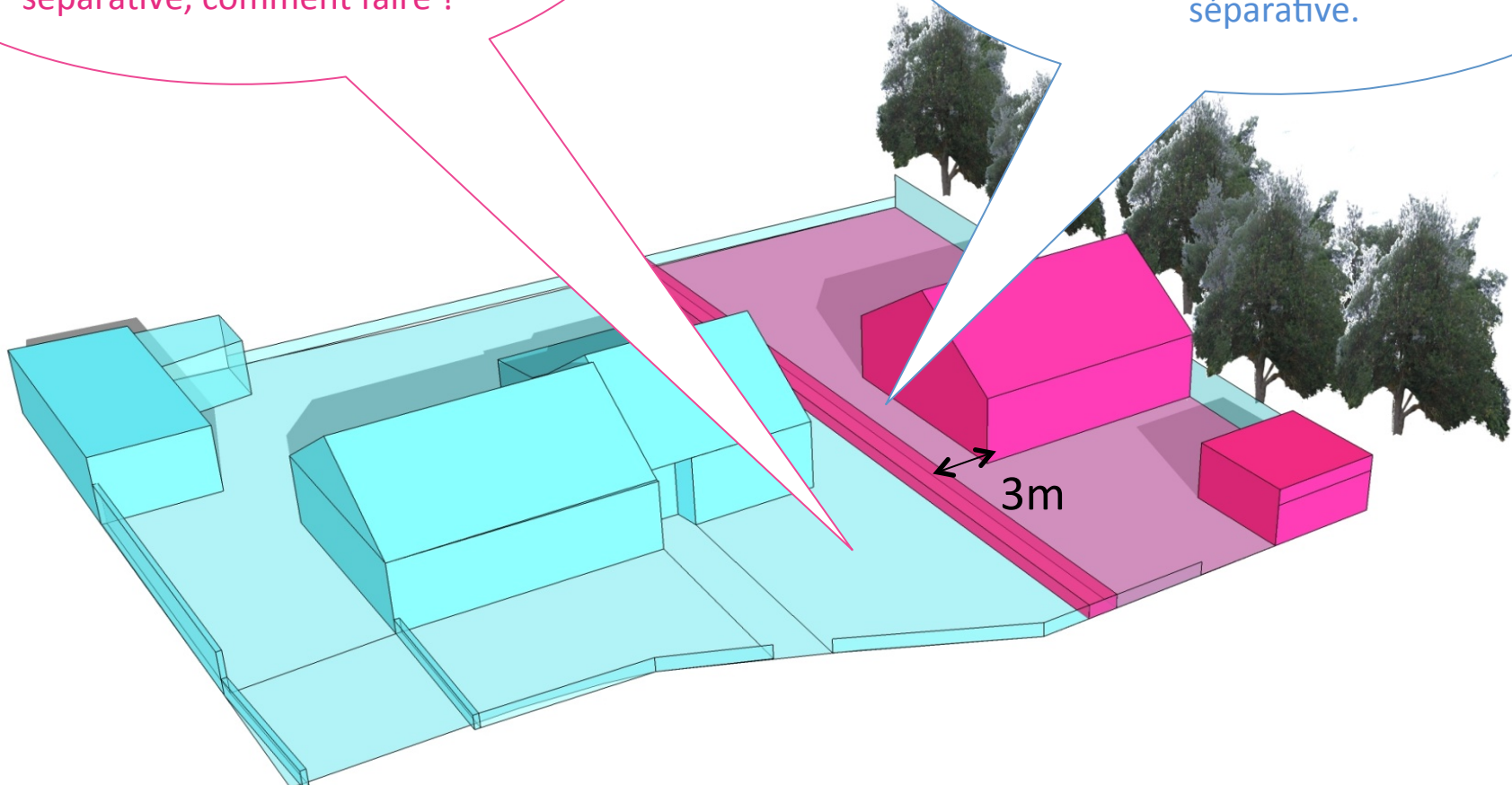
# Servitude de *non aedificandi* et *non altius tollendi*



# Servitude de *non aedificandi*

J'ai divisé mon terrain et j'aimerais que le futur acquéreur implante sa maison à 3 mètres de notre limite séparative pour éviter l'ombre portée sur mon pignon. Le PLU lui autoriserait de s'implanter en limite séparative, comment faire ?

Il est possible de contraindre le retrait de la future construction en créant une servitude définissant une zone *non aedificandi* de 3 mètres de large le long de cette limite séparative.



# Servitude de *non altius tollendi*

Je souhaite diviser mon terrain et le vendre en lot à bâtir mais j'aimerais me garantir qu'il ne sera jamais possible de construire au-delà d'une hauteur qui permettrait d'avoir des vue plongeante sur ma piscine, comment faire ?

Il est possible de se garantir de la construction d'un bâtiment de grande hauteur en créant une servitude de non altius tollendi qui s'applique à la totalité de la parcelle issue de division.

# Les règles à connaître pour la réalisation de divisions parcellaires

Les vues et ouvertures des bâtiments

L'accès, la desserte par les réseaux et la clôture des terrains

Les toitures et l'écoulement des eaux pluviales

La servitude de cour commune

Plantations et boîtes aux lettres

Les servitudes de *non aedificandi* et de *non altius tollendi*

Les espaces communs et le stationnement



In Vivo



# Espace commun - Association syndicale

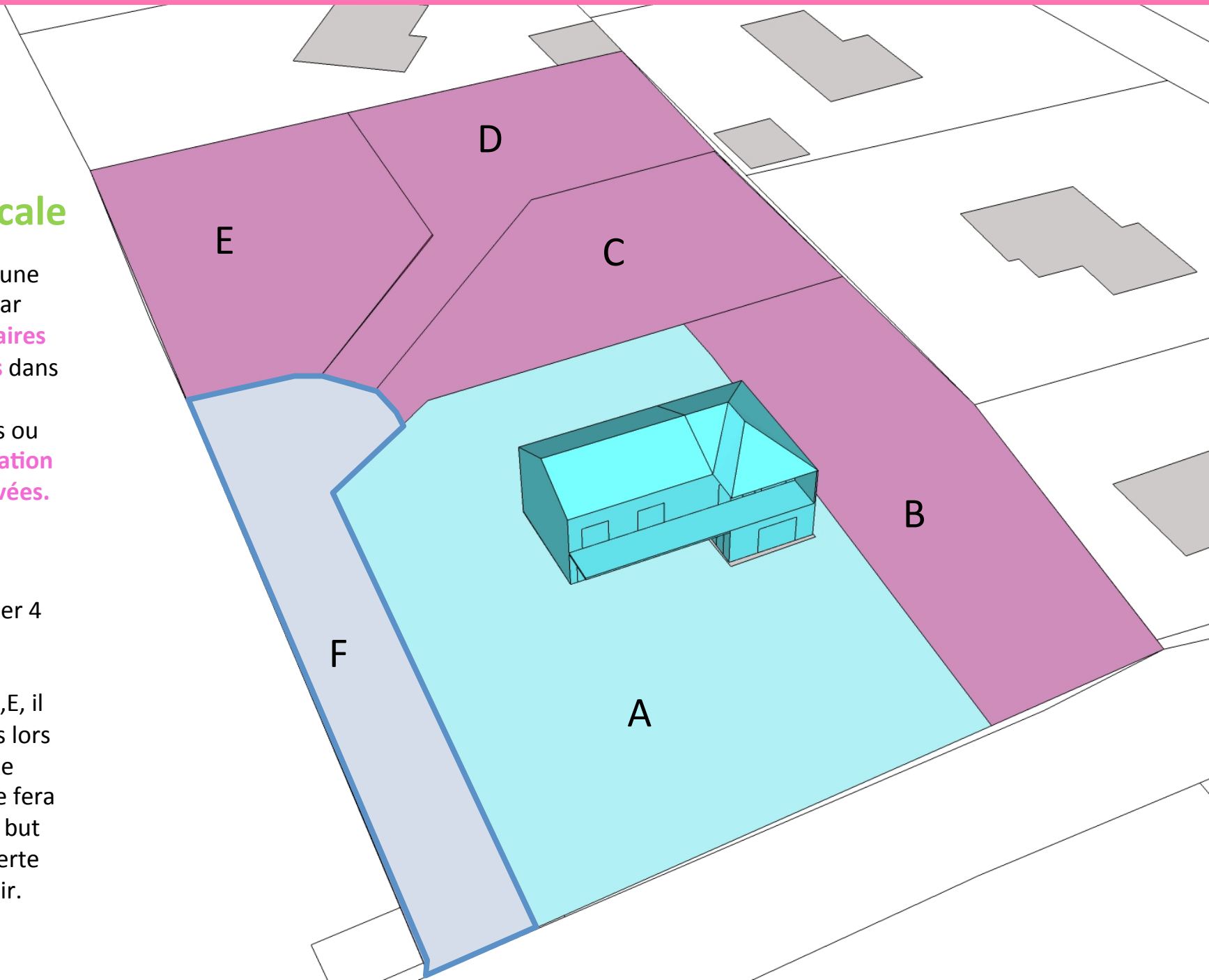
## Association syndicale

L'association syndicale est une personne morale créée par **regroupement de propriétaires de biens immobiliers voisins** dans le but de réaliser des aménagements spécifiques ou leur entretien comme la **création et l'entretien de voiries privées**.

### Exemple :

A divise son terrain pour créer 4 lots à bâtir (B, C, D, E)

Afin de desservir les lots C,D,E, il est proposé aux propriétaires lors du compromis de créer une association syndicale, laquelle fera l'acquisition du lot F dans le but d'un créer une voie de desserte commune et de l'entretenir.



# Espace commun - Indivision

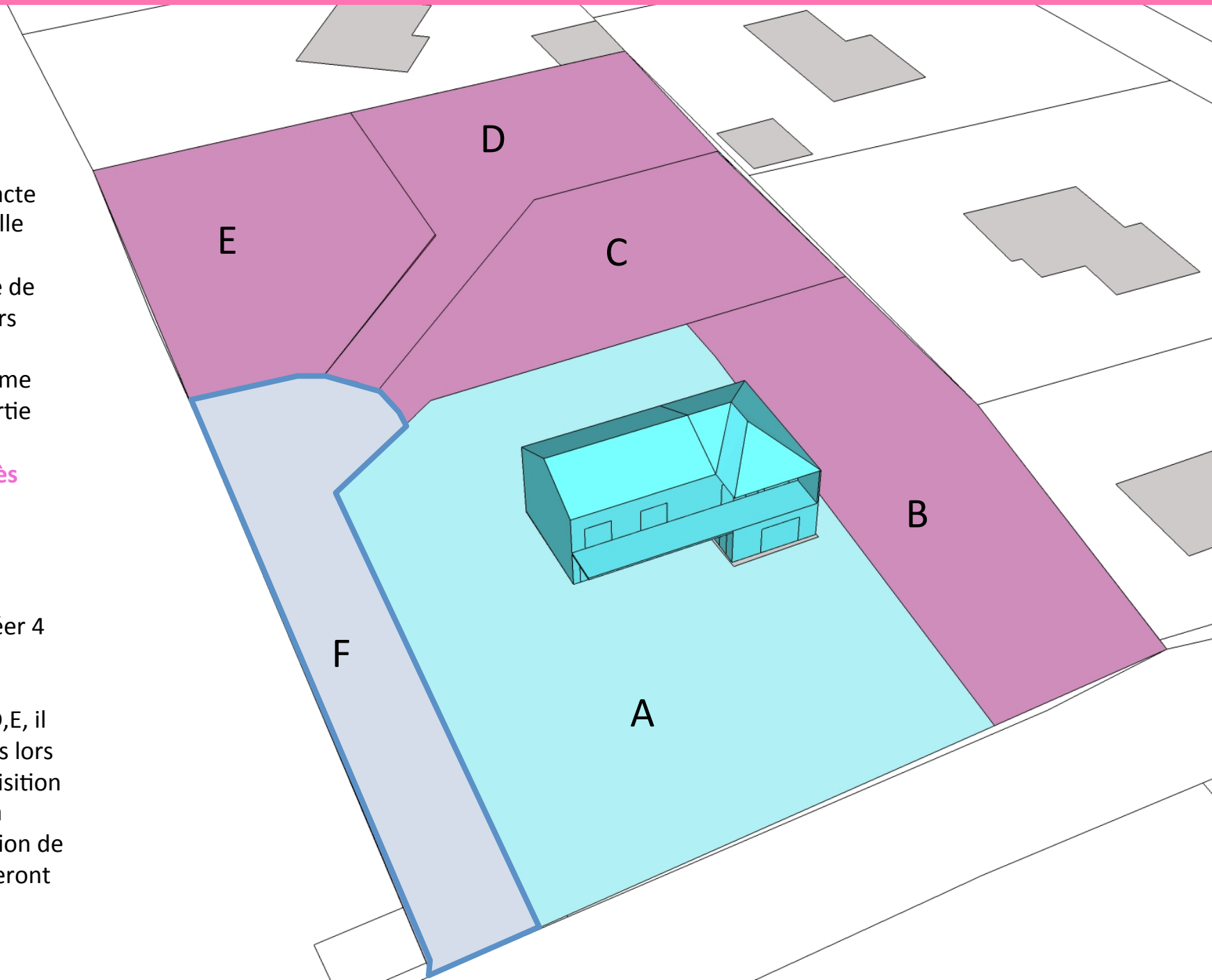
## Indivision

Un propriétaire, lors de l'acte d'acquisition de sa parcelle peut se soumettre volontairement au régime de l'indivision (on parle alors **d'indivision conventionnelle**). Ce régime s'appliquera à tout ou partie de son lot, comme par exemple **une voie d'accès partagée**.

## Exemple :

A divise son terrain pour créer 4 lots à bâtir (B, C, D, E)

Afin de desservir les lots C,D,E, il est proposé aux propriétaires lors du compromis de faire l'acquisition en indivision du lot F. La participation au frais de création de la voie et de son entretien seront prévue par convention.





# Espace commun - Servitude

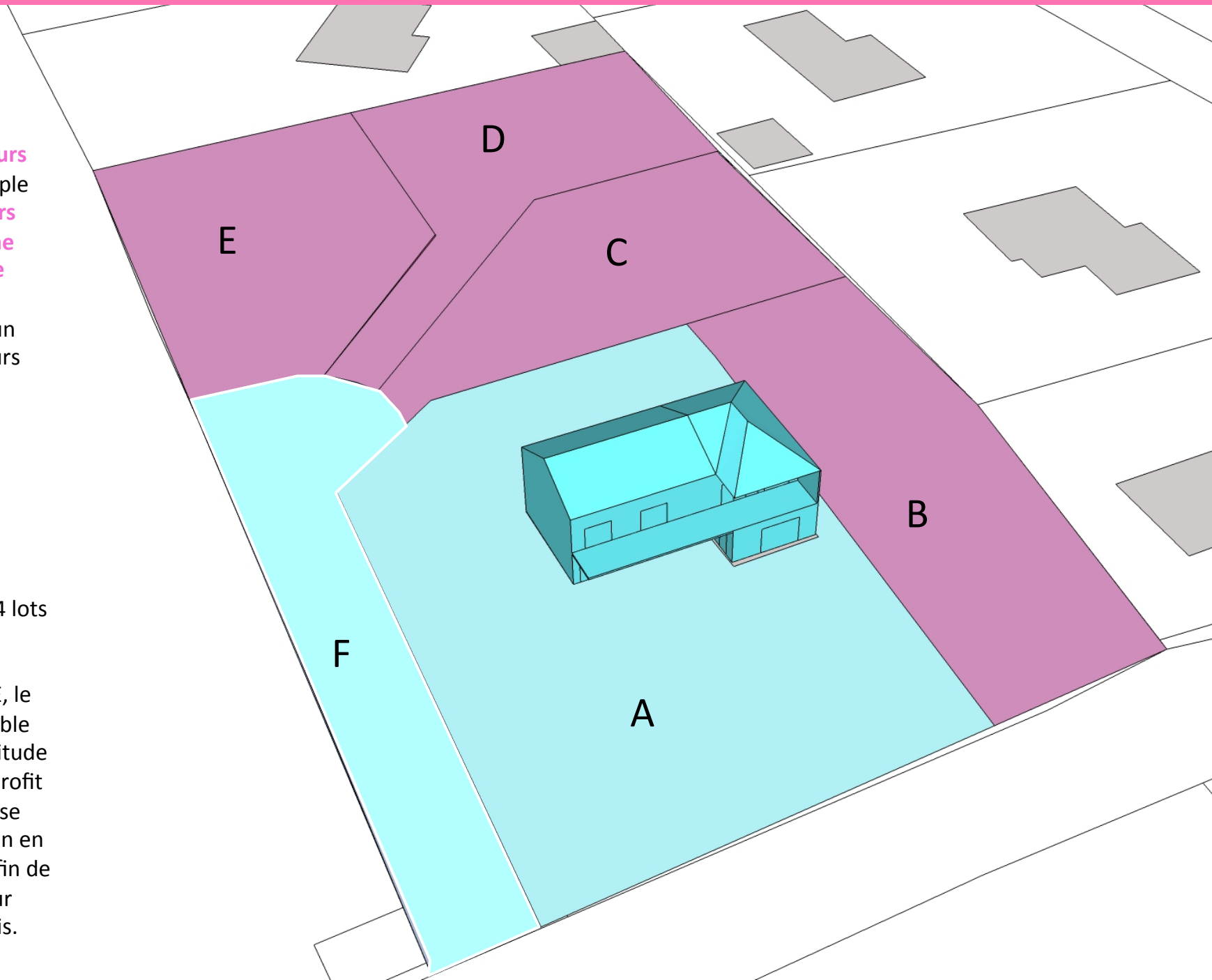
## Servitude

Une servitude peu, par convention, **impliquer plusieurs propriétaires**. C'est par exemple lorsque les fonds de **plusieurs propriétaires jouissent d'une servitude de passage sur le même fonds servant**. La servitude crée alors de fait un espace partagé entre plusieurs propriétaires.

## Exemple :

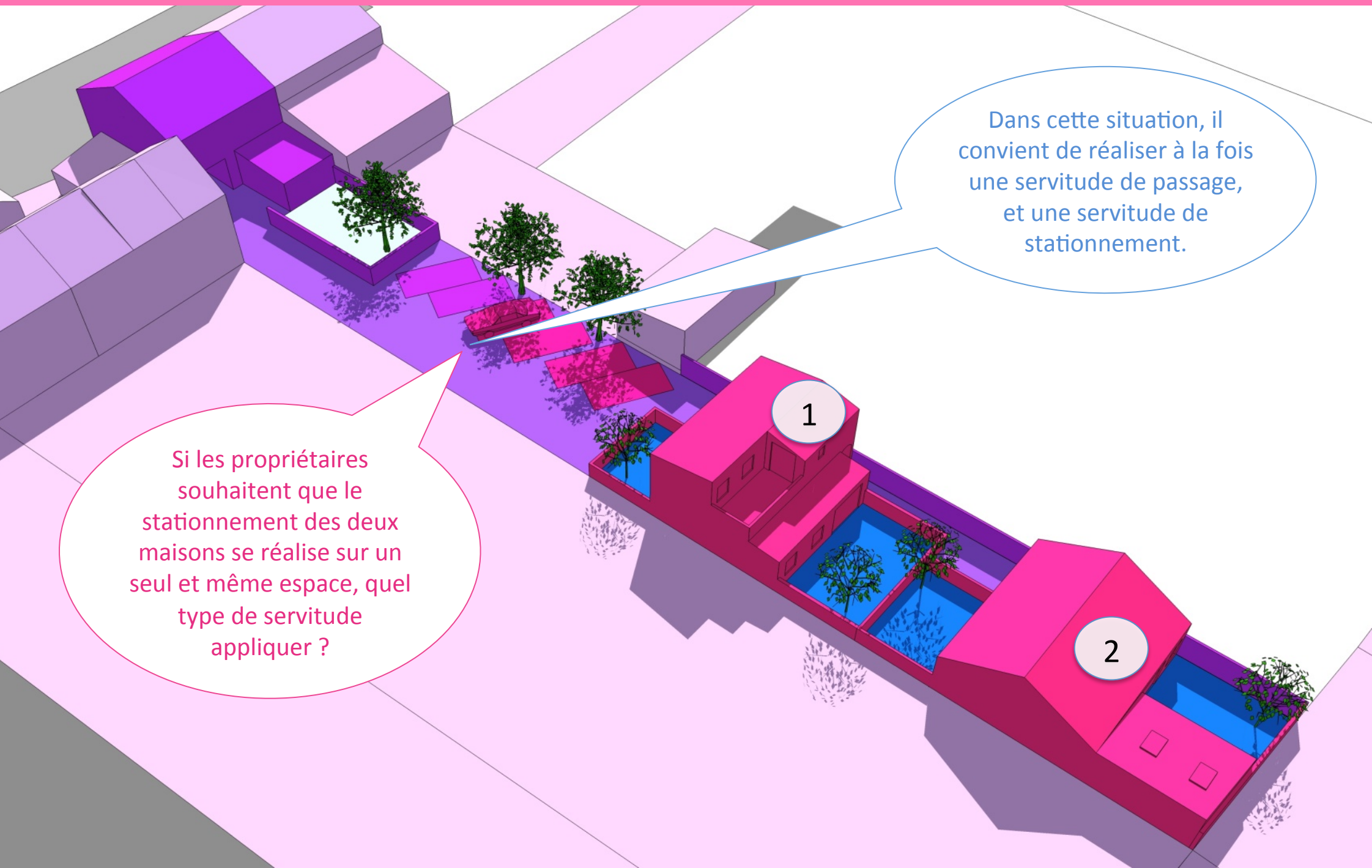
A divise son terrain pour créer 4 lots à bâtir (B, C, D, E)

Afin de desservir les lots C, D, E, le propriétaire initial de l'ensemble prévoit une convention de servitude de passage sur son terrain au profit des fonds C, D et E. Il formalise l'emprise de la servitude au plan en lui donnant la dimension de F afin de garantir une voie de largeur confortable aux lots desservis.





# Espace commun - Stationnement



Dans cette situation, il convient de réaliser à la fois une servitude de passage, et une servitude de stationnement.

Si les propriétaires souhaitent que le stationnement des deux maisons se réalise sur un seul et même espace, quel type de servitude appliquer ?

